

**DOCUMENTO AMBIENTAL PARA LA SOLICITUD DE INICIO  
DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL  
PLAN PARCIAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA  
DEL SECTOR SUR-29 DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN)**



El presente documento ambiental estratégico se elabora atendiendo a los requisitos establecidos en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en el que se establece que dentro del procedimiento sustantivo de aprobación del plan o proyecto, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada de un documento ambiental estratégico con el contenido especificado en el mismo artículo, que obedece al siguiente índice:

#### ÍNDICE

- A.- LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.
- B.- EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.
- C.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.
- D.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.
- E.- LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN.
- F.- LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.
- G.- LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.
- H.- UN RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.
- I.- LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.
- J.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

#### A.- LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

El instrumento de planeamiento que se analiza articula la modificación de la ordenación detallada establecida para el sector SUR-29 en el PGOU vigente.

El objeto de esta modificación pretende la consecución de los siguientes objetivos:

1.- Atender la demanda de suelo planteada por la Dirección General de la Guardia Civil de León a fin de trasladar al municipio de Villaquilambre el “Puesto Principal de la Guardia Civil de Armunia” así como otros servicios dispersos por la provincia, generando en el sector SUR – 29 una parcela de equipamiento público de una hectárea.

Parcela que ha de cumplir los siguientes requerimientos:

- Parcela circundada por el sistema viario o espacios libres públicos que garantice la condición de parcela aislada del resto de usos. Además se favorecerá la conexión con la localidad de Villaobispo de las Regueras en atención a que las familias que residan en la instalación se sitúen en un entorno urbano y los vehículos de servicio dispongan de una rápida conexión con la red viaria.

2.- Aprovechar el acreditado tirón comercial de la Ronda Este (carretera LE-20) ordenando su margen perteneciente al municipio para facilitar la implantación de actividades,

3.- Procurar una intervención en el sector teniendo en cuenta el expediente de ocupación directa del sistema general de equipamiento “CEIP LOS ADILES de VILLOBISPO DE LAS REGUERAS”, definiendo una unidad de actuación con las características necesarias para permitir al Ayuntamiento aprobar su Proyecto de Actuación, minimizando las inversiones necesarias para que las parcelas alcancen la condición de solar a los efectos de poder encajar esta gestión urbanística en la disponibilidad económica de la administración, pudiendo el Ayuntamiento satisfacer los derechos de los propietarios cuyas parcelas han sido o serán objeto de ocupación directa (el reparto de cargas respetará en todo caso el principio de equidistribución).

Tomando como base las dos primeros objetivos establecidos por la corporación municipal, el nuevo documento proyecta la reserva de una parcela de equipamiento público destinado a la Guardia Civil, en la esquina Noroeste del sector, de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie y la reordenación de los terrenos en contacto con la ronda Este LE-20, para la calificación de suelo de uso Terciario. Asimismo, el tercer objetivo se atiende con la nueva ordenación planteada.

## **B.- EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.**

Sobre la base de los objetivos de la modificación, el plan propuesto establece de forma complementaria los siguientes:

### ORDENACIÓN GENERAL

- Mantener todas las determinaciones de ordenación general, para agilizar la tramitación del documento: No se modifican los sistemas generales, ni la edificabilidad máxima, ni las densidades de población, ni tampoco el índice de integración social.

### ORDENACIÓN DETALLADA

- Minimizar el trazado viario
- Conseguir la continuidad de los espacios libres públicos
- Reducir la altura de las edificaciones
- Favorecer la movilidad sostenible
- A partir de la ubicación de la parcela destinada al equipamiento público de la Guardia Civil, y manteniendo la estructura general del viario público diseñado inicialmente, se ajusta la posición del viario transversal al eje principal longitudinal a la superficie requerida para ese equipamiento.
- El equipamiento público se completa con las manzanas inicialmente previstas en la zona central, transversal al eje principal, y con la manzana, también prevista en principio, situada junto a los actuales equipamientos deportivos en el exterior del sector. El resto de las parcelas destinadas a equipamiento se vincularán al equipamiento privado, y, por tanto, tendrán aprovechamiento lucrativo. Esta circunstancia se introduce también como novedad en la ordenación propuesta, puesto que el PGOU sí contemplaba una superficie destinada a equipamiento privado, aunque no le atribuía aprovechamiento.
- Se califican como zonas de uso terciario las dos grandes manzanas más cercanas a la ronda Este, resultantes del mantenimiento del viario principal inicial y de la supresión del viario secundario. Estas parcelas son susceptibles de ser divididas conforme a las necesidades que se propongan.
- La zona de uso terciario se complementa con la reserva destinada a equipamiento privado que se ubica en el extremo Sur y con otras dos parcelas con ese mismo destino en la zona central.
- El índice de edificabilidad atribuido a las parcelas adscritas a la ordenanza TE. Terciario es de  $1,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ , el mismo que se atribuirá también a las calificadas como equipamiento privado.
- Se propone un gran espacio libre público en el límite sur del sector junto al suelo rústico. Este espacio es continuo a lo largo de dicho lindero, y se prolonga hacia el norte comunicando con el resto de espacios libres previstos.
- En cuanto al viario público, y manteniendo, como se ha señalado, el esquema general inicial, se realizan los desplazamientos necesarios para su ajuste a la nueva zonificación propuesta.
- Se mantiene también la jerarquía inicial en lo esencial, ampliando la sección del viario entre las manzanas residenciales para facilitar el acceso y el aparcamiento.
- Se suprimen los viales en fondo de saco de la zona sur. También se suprimen la mayor parte de los viales peatonales de pequeña sección, algunos por innecesarios, y otros se sustituyen por viales de coexistencia y de mayor anchura
- La continuidad de las zonas verdes permite la creación de un carril bici integrado en ellas, que recorre el sector que conecta con caminos, zonas peatonales y otras ciclovías existentes en varios puntos del límite, complementando la movilidad.



Respecto al suelo residencial, se realizan las siguientes modificaciones:

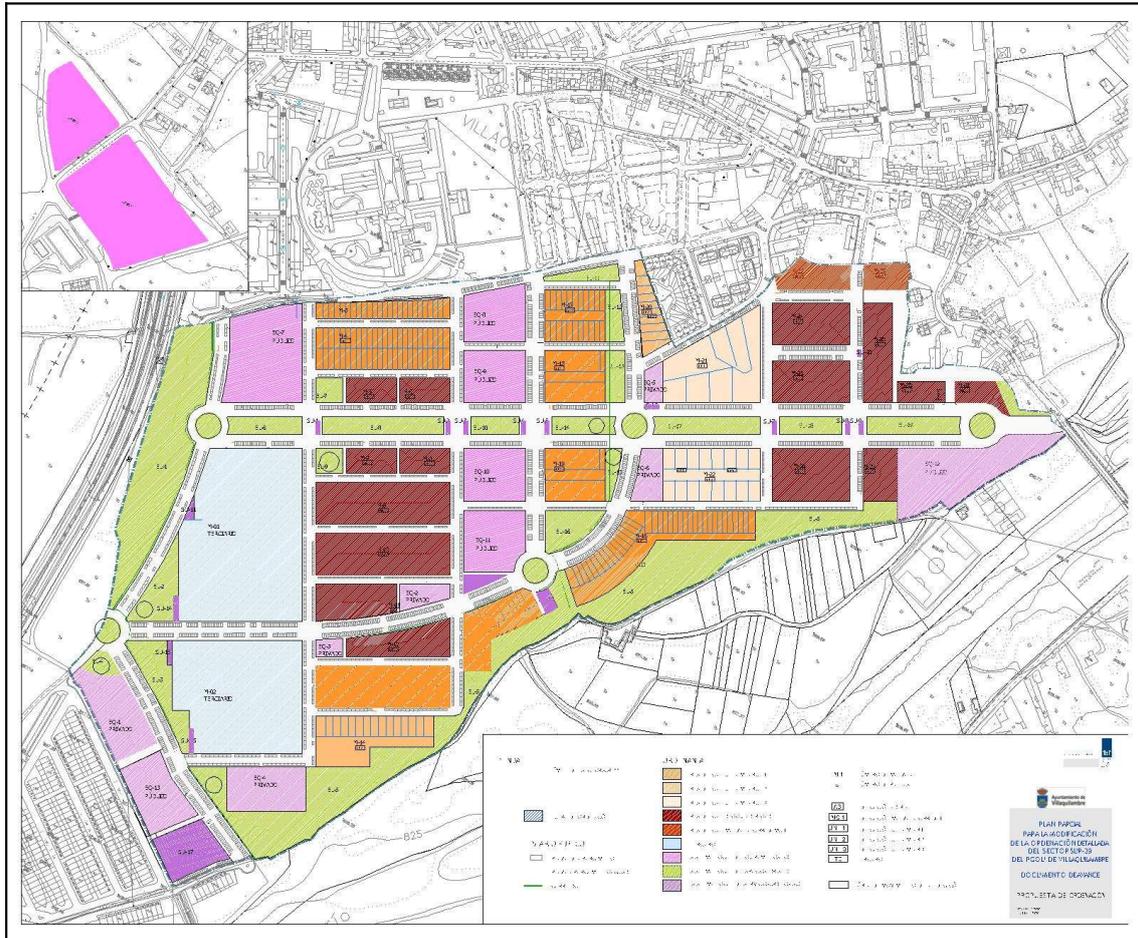
- Se suprimen las manzanas calificadas inicialmente como AB. VE (antes situadas básicamente donde ahora se ubica la zona terciaria), cuya altura de 7 plantas se considera excesiva. La altura máxima propuesta para vivienda colectiva en el sector se fijará en B+3.
- Se reorganizan las manzanas resultantes entre la nueva zona de uso terciario y la zona central de equipamiento público, resultando una zona de mayor densidad junto al eje principal, vinculada a la ordenanza AB., vivienda colectiva en bloque abierto, y la densidad disminuye a medida que nos alejamos de ese eje, aumentando el tamaño de las parcelas, y dando paso a continuación a manzanas de vivienda unifamiliar adosada.
- Los equipamientos privados se ubican en parcelas de menor tamaño que se intercalan con las manzanas residenciales. En el borde sureste, junto a la nueva zona verde se crean manzanas de vivienda unifamiliar cuyo frente se vuelca al viario, suprimiéndose los viales de pequeña sección y los fondos de saco.
- En el resto del ámbito, salvo pequeñas adaptaciones de superficie, se mantiene la calificación inicialmente propuesta.

CUADROS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA:

	MANZANA	SUP. MANZANA	ORDENANZA	Nº PLANTAS	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS		
							MÁX	MIN	
TERCIARIO	M1	28.506,85	TE	B+2	1,35	38.484,25			
	M2	19.894,00	TE	B+2	1,35	26.856,90			
		<b>48.400,85</b>				<b>65.341,15</b>			
RESIDENCIAL	M-3	3.417,00	UN-1	B+1	1,2	4.100,40	25	15	
	M-4	8.048,85	UN-1	B+1	1,2	9.658,62	50	35	
	M-5	1.806,00	AB	B+3	1,5	2.709,00	27	20	
	M-6	1.806,00	AB	B+3	1,5	2.709,00	27	20	
	M-7	1.806,00	AB	B+3	1,5	2.709,00	27	20	
	M-8	1.806,00	AB	B+3	1,5	2.709,00	27	20	
	M-9	8.146,40	AB	B+3	1,5	12.219,60	90	75	
	M-10	8.146,40	AB	B+3	1,5	12.219,60	90	75	
	M-11	4.011,60	AB	B+3	1,5	6.017,40	55	40	
	M-12	3.910,10	AB	B+3	1,5	5.865,15	55	40	
	M-13	8.050,00	UN-1	B+1	1,2	9.660,00	50	40	
	M-14	6.783,00	UN-2	B+1	0,8	5.426,40	15	12	
	M-15	4.703,35	UN-1	B+1	1,2	5.644,02	20	14	
	M-16	10.345,50	UN-1	B+1	1,2	12.414,60	39	30	
	M-17	4.493,60	UN-1	B+1	1,2	5.392,32	22	16	
	M-18	4.487,00	UN-1	B+1	1,2	5.384,40	22	16	
	M-19	4.563,00	UN-1	B+1	1,2	5.475,60	22	16	
	M-20	2.544,50	UN-2	B+1	0,8	2.035,60	9	6	
	M-21	9.800,00	UN-3	B+1	0,5	4.900,00	10	8	
	M-22	7.465,00	UN-3	B+1	0,5	3.732,50	16	12	
	M-23	2.502,48	MC-1	B+2	según fondo máx.	3.950,00	40	30	
	M-24	4.642,95	AB	B+3	1,5	6.964,43	70	50	
	M-25	4.662,75	AB	B+3	1,5	6.994,13	70	50	
	M-26	5.923,40	AB	B+3	1,5	8.885,10	89	74	
	M-27	1.624,10	MC-1	B+2	según fondo máx.	2.500,00	25	20	
	M-28	4.199,85	AB	B+3	1,5	6.299,78	63	48	
	M-29	2.612,55	AB	B+3	1,5	3.918,83	39	28	
	M-30	1.440,30	AB	B+3	1,5	2.160,45	22	16	
	M-31	1.506,65	AB	B+3	1,5	2.259,98	23	12	
			<b>135.250,18</b>				<b>164.911,56</b>	<b>1.149</b>	<b>858</b>
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	EQ-1	5.565,50	EQ	B+2	1,2	6678,6		
EQ-2		1.592,30	EQ	B+2	1,2	1910,76			
EQ-3		668,80	EQ	B+2	1,2	802,56			
EQ-4		5037,2	EQ	B+2	1,2	6044,64			
EQ-5		971,9	EQ	B+6	1,2	1166,28			
EQ-6		1926	EQ	B+7	1,2	2311,2			
		<b>15.761,70</b>				<b>18.914,04</b>			
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>							<b>166,76</b>		
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	EQ-7	10.028,50	EQ						
	EQ-8	4.664,60	EQ						
	EQ-9	4.654,60	EQ						
	EQ-10	4.732,00	EQ						
	EQ-11	5.221,25	EQ						
	EQ-12	9.910,60	EQ						
EQ-13	9.910,60	EQ							
		<b>44.131,15</b>							



<b>TOTAL EQ (PUB+PRIV)</b>		<b>59.892,85</b>					
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>	EL-1	16.498,20	EL				
	EL-2	3.079,00	EL				
	EL-3	3.719,90	EL				
	EL-4	912,2	EL				
	EL-5	31.954,25	EL				
	EL-6	1.842,15	EL				
	EL-7	978,00	EL				
	EL-8	3.045,90	EL				
	EL-9	978,00	EL				
	EL-10	1.219,70	EL				
	EL-11	1.138,20	EL				
	EL-12	1.305,70	EL				
	EL-13	1.508,00	EL				
	EL-14	1.570,30	EL				
	EL-15	957,85	EL				
	EL-16	2.641,80	EL				
	EL-17	2.644,75	EL				
	EL-18	1.572,25	EL				
	EL-19	2.340,80	EL				
	<b>TOTAL EL</b>	<b>79.906,95</b>					
<b>SERVICIOS URBANOS</b>	SU-1	82,5					
	SU-2	82,5					
	SU-3	82,5					
	SU-4	82,5					
	SU-5	82,5					
	SU-6	64,95					
	SU-7	82,5					
	SU-8	82,5					
	SU-9	82,5					
	SU-10	43,75					
	SU-11	185,2					
	SU-12	607,8					
	SU-13	398,6					
	SU-14	180					
	SU-15	177,25					
	SU-16	169,2					
	SU-17	3849,0					
	<b>TOTAL SU</b>	<b>6.335,75</b>					



Las Ordenanzas de Aplicación Sector SUR-29, se mantienen prácticamente en su totalidad, si bien se modifican en los siguientes aspectos:

	Zona, área funcional o manzana	Modificación	Observaciones
MC-1	Edificación en Manzana Cerrada	No varia	
AB-VE	Edificación Abierta con Volumetría Especial	Suprimida	
AB	Edificación Abierta	Se modifica la edificabilidad	Se establece un índice de edificabilidad de 1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UN	Edificación Unifamiliar. Tipología Vivienda Agrupada o Aislada	No varia	
TE	Terciario	Se añade ordenanza del PGOU y Se modifica la edificabilidad	La edificabilidad máxima pasa de 0'70 m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s. a 1.35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> De forma excepcional podrá incrementarse la altura máxima de la edificación en una planta, hasta 4 plantas (PB+3) y 13,50 metros, manteniéndose la edificabilidad.
SU	Sistema Local de Servicios Urbanos	No varia	

VP	Red de vías públicas	No varía	
EL	Espacios Libres	Se añade ordenanza del PGOU	
EQ	Equipamientos	Se añade ordenanza del PGOU	Se limita la altura máxima de la edificación a 3 plantas (PB+2) y 10 metros.

## ALTERNATIVAS

En el caso que nos ocupa, la modificación de la Ordenación Detallada del Sector definido en las PGOU de Villaquilambre, no cabe considerar alternativas respecto a su ubicación, obligada por el propio planeamiento general. Pero sí, se pueden analizar alternativas respecto a la zonificación y distribución de usos vigentes frente a la solución propuesta.

Sobre esta base, la alternativa de partida o preoperacional es la vigente ordenación recogida en el PGOU, cuya descripción se recoge en la correspondiente ficha del sector:

## OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
<b>ORDENACIÓN</b>	Ordenación integral de un área de expansión residencial situada junto a la Ronda Este de la ciudad de León, al sur del núcleo de Villaobispo, colmatando la trama urbana municipal. Se trata de un sector discontinuo, a los efectos de incluir unos terrenos destinados para Sistemas Generales de Equipamientos y de Vías Públicas, situados entre las calles Vicente Aleixandre y Remesón. La ordenación asegurará la continuidad de la malla urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante al norte y al sur del ámbito.
<b>URBANIZACIÓN</b>	El sector es colindante con la Ronda Este, perteneciente a la red del estado, por lo que quedará obligado por lo dispuesto en la normativa correspondiente en relación a la franja delimitada por la línea de límite de edificación. Se prevé un Sistema General de Vías Públicas perteneciente a la red básica municipal prevista por el P.G.O.U., que forma parte del primer anillo perimetral que unirá Navatejera y Villaobispo, atravesando de suroeste a noreste el sector. Este vial enlazará al sur con la Ronda Este mediante la rotonda existente exterior al sector, y al norte con la calle de la Iglesia. La red viaria garantizará la adecuada relación del sector con las áreas colindantes, asegurando su conexión con el suelo urbano consolidado. Se prolongan las calles Jaime Balmes, Ramón y Cajal, Severo Ochoa, Góngora, El Vago, Clarín y Presa Blanca, conformando una trama transversal de viales estructurantes del sistema local viario. En el linde norte, la calle Los Zarzales constituye el vial de borde en conexión con el suelo urbano consolidado. Se prevén dos parcelas destinadas a Sistema General de Equipamientos ubicadas entre las calles Vicente Aleixandre y Remesón. Los viales adyacentes a dichas parcelas incluidos en la delimitación del sector constituyen un Sistema General de Vías Públicas.
<b>EDIFICACIÓN</b>	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.
<b>USO</b>	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.
<b>PLAZOS</b>	Ordenación detallada (art. 80.1c.4) : incluida en el P.G.O.U. Cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL): 4 años.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
<b>RED VIARIA Y APARCAMIENTOS</b>	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 destinará la zona situada al noreste del sector, colindante con la Actuación Aislada AA-29, para el uso de Aparcamiento, dentro del vial de coexistencia previsto. Se reservarán plazas de aparcamiento suficientes ubicadas en el entorno de los equipamientos previstos.
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	Los sistemas locales de espacios libres quedan integrados en la nueva trama, evitando los espacios libres de borde con carácter residual, y localizándose en las zonas limítrofes con la Ronda Este y en continuidad con los espacios libres existentes en el suelo urbano consolidado colindante. Asimismo, se reservan espacios libres públicos en el límite este del sector, favoreciendo una transición adecuada hacia el suelo rústico.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Las reservas de suelo para el sistema local de equipamientos se han distribuido uniformemente en el sector. Se han previsto parcelas de equipamiento en continuidad con las instalaciones deportivas existentes en suelo urbano consolidado al norte del sector (junto al cauce del río Torio), así como al sur del ámbito, en zonas próximas a las parcelas de equipamientos existentes en suelo urbano consolidado.
<b>SERVICIOS URBANOS</b>	El soterramiento de las líneas eléctricas de media tensión correspondientes al tramo 6 señalado en el plano de ordenación 6.4.2 se ejecutará con cargo a los sectores SU-NC-12, SUR-26, SUR-27 y SUR-29 y a la actuación aislada AA-34, de manera proporcional a la edificabilidad asignada por el Plan General a dichos ámbitos. Asimismo, el tramo 8 queda adscrito al sector SUR-29. 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.

OTRAS CONDICIONES
Se asegura la continuidad en términos morfológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. Se ha previsto un carril bici a través del sector, a lo largo del Sistema General de Vías Públicas previsto. Se realizará la conexión con la Ronda Este al sur del sector en la rotonda existente, a través de la calle El Vago, mediante la ejecución de un vial de veintitrés metros de sección mínima, que forma parte del anillo viario estructurante previsto por el Plan General. Así mismo, se conectará el sector con la rotonda existente al norte del ámbito (acceso a Villabispo) a través de la calle Jaime Balmes mediante la ejecución de un vial de dieciocho metros de sección mínima. Se evitarán las situaciones de medianerías vistas en el límite del sector con las edificaciones existentes en suelo urbano consolidado.

### PARÁMETROS DE DESARROLLO DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS			
GLOBAL	PORMENORIZADO PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Vivienda Colectiva	Según Régimen General de Usos	Según Régimen General de Usos

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO									
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN			DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN			DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN		INTEGRACIÓN SOCIAL ***	
ÍNDICE BRUTO (m2 edificables lucrativos/ m2 suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO* (m2 edificables máximos totales de todos los usos lucrativos)	ÍNDICE NETO** (m2 edificables lucrativos/ m2 suelo neto)	ÍNDICE BRUTO (nº máximo viv./Ha de suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO* (nº máximo de viviendas)	ÍNDICE NETO** (nº máximo viv./Ha de suelo neto)	ÍNDICE (nº mínimo viviendas/Ha de suelo neto)	TOTAL ESTIMADO (nº mínimo de viviendas)	ÍNDICE (%)	TOTAL ESTIMADO (m2 edificables)
0,50	249.166,75	0,58082	35	1.744	40,65766	20	858	30%	59.800,03

\* Los valores totales que se incluyen se han obtenido multiplicando el índice bruto correspondiente por la superficie total del sector (Sb). El valor final resultante se establecerá por los instrumentos de desarrollo, aplicando sobre la superficie que resulte de la medición topográfica real del sector el índice asignado, el cual, como coeficiente multiplicador fijo, tiene carácter vinculante.

\*\* Este índice se obtiene como el cociente entre el total estimado correspondiente y la superficie neta del sector (Sn), de acuerdo a las condiciones establecidas en el art. 86.bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, observándose el cumplimiento de sus determinaciones.

\*\*\* Al menos el índice reflejado 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, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento al art. 87 del RUCyL.

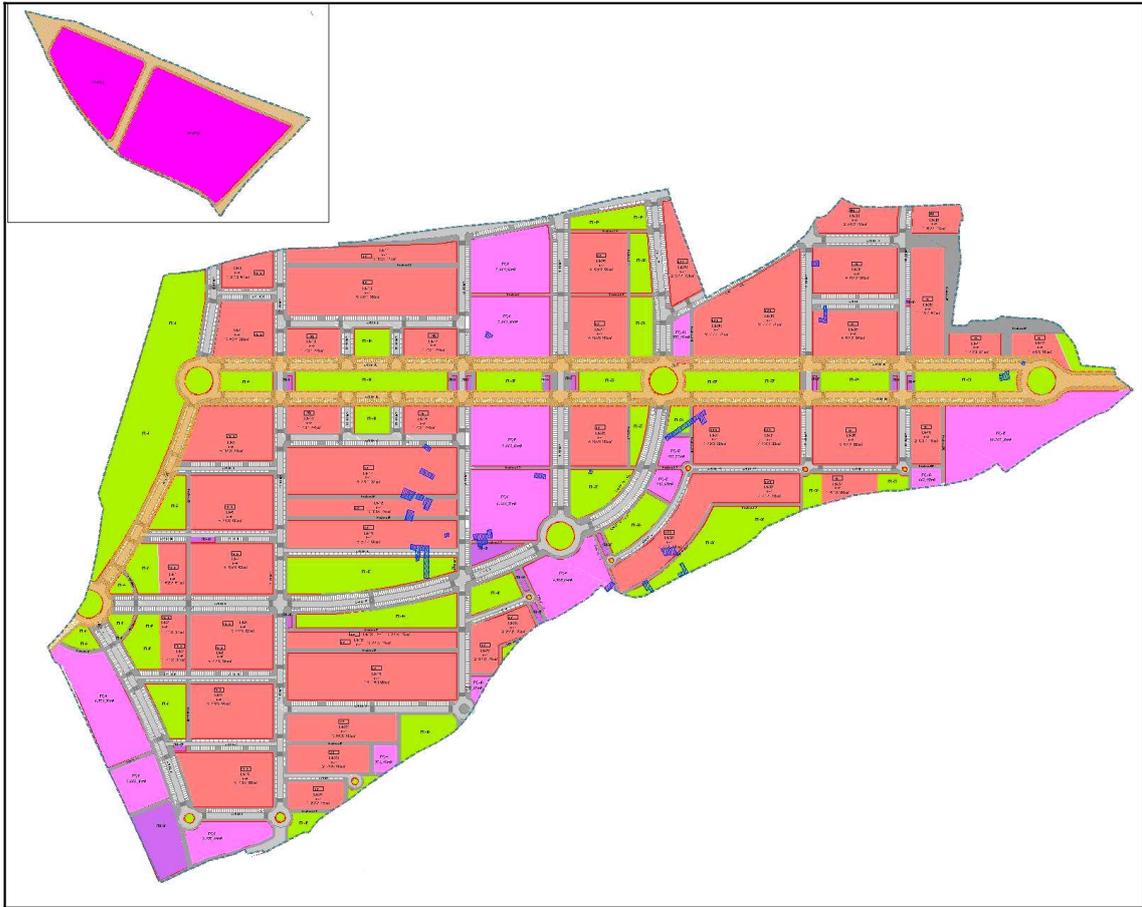
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS						
RED VIARIA (m²s)	FERROVIARIOS (m²s)	ESPACIOS LIBRES (m²s)	EQUIPAMIENTOS (m²s)	SERVICIOS URBANOS (m²s)	ESPACIOS PROTEGIDOS (m²s)	TOTALES (m²s)
47.394,71	0	0	21.950,22	0	0	69.344,93

OBSERVACIONES: Atendiendo a lo dispuesto en el art. 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el art. 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en la presente ficha y en la Memoria vinculante del Plan General adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.c.2 de la Ley 5/1.999, y según las previsiones contenidas en el Estudio Económico de este Plan General, el sector deberá hacerse cargo de la conexión y refuerzo de los sistemas generales. A tal efecto, se asigna al sector la obtención de los terrenos y la ejecución de las obras de urbanización correspondientes al Sistema General de Vías Públicas SG-VP-08. Asimismo, se asigna al sector SUR-29 la ejecución de las obras de refuerzo del colector de saneamiento de aguas fecales existente entre la calle de la Iglesia y la calle Presa Blanca, en el límite este del sector.

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO										
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA			INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA			EDIFICABILIDAD MAXIMA		APROVECHAMIENTO MEDIO		
0,50			0,58082			249.166,75		0,5118		
DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACION (art. 86.3 RUCYL)			DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACION (art. 86.3 RUCYL)			INDICE VARIEDAD USO (art. 86.2 RUCYL)		VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA (art. 87 RUCYL)		
ÍNDICE BRUTO	ÍNDICE NETO	Nº Viv. Máx.	ÍNDICE	Nº Viv. Mín.	INDICE SOBRE EDIFICABILIDAD MÁXIMA (%)	EDIFICABILIDAD	INDICE SOBRE USO RESIDENCIAL (%)	EDIFICABILIDAD		
35	40,65766	1.744	20	858	20%	49.833,35	30%	59.800,02		
* OBSERVACIONES: El cálculo del aprovechamiento medio se ha realizado conforme a las reglas establecidas en el art. 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. No se asignan coeficientes de ponderación para los diferentes usos. El Proyecto de Actuación podrá actualizar el cálculo del Aprovechamiento Medio, como resultado de los ajustes justificados de los coeficientes de ponderación, conforme a lo señalado en el art.240.4 del RUCYL.										
RESERVA DE SUELO										
SISTEMAS LOCALES										
ESPACIOS LIBRES			EQUIPAMENTOS			CUMPLIMIENTO (art.42 LUCYL)	VIARIO	SERVICIOS URBANOS	APARCAMIENTOS	
En sector	Computables	Totales	En sector	Públicos	Privados	Totales (EL+EQ)	117.488,74	5.414,85	Nº plazas de uso público en sector	Nº plazas de uso público exigido (art.104 RUCYL)
73.475,51	78.847,23		37.375,01	17.873,99	110.850,52	2.567			2.492	
Comprobación mínimo (art.105 RUCYL)	20%Edif. max	10%Sb	Comprobación mínimo (art.106 RUCYL)	15%Edif. max	5%Sb	Mínimo (35% Edif.max)				
49.833,35	49.833,35		37.375,01	24.916,68		87.208,36				
ORDENACIÓN PROPUESTA										
<p>Ordenación integral de un área de expansión residencial situada junto a la Ronda Este de la ciudad de León, al sur del núcleo de Villaobispo, colmatando la trama urbana municipal. Se trata de un sector discontinuo, a los efectos de incluir unos terrenos destinados para Sistemas Generales de Equipamientos y de Vías Públicas, situados entre las calles Vicente Aleixandre y Remesón. La ordenación asegura la continuidad de la malla urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante al norte y al sur del ámbito.</p> <p>El sector es colindante con la Ronda Este, perteneciente a la red del estado, por lo que quedará obligado por lo dispuesto en la normativa correspondiente en relación a la franja delimitada por la línea de límite de edificación. Se prevé un Sistema General de Vías Públicas perteneciente a la red básica municipal prevista por el P.G.O.U., que forma parte del primer anillo perimetral que unirá Navatejera y Villaobispo, atravesando de suroeste a noreste el sector. Este vial enlazará al sur con la Ronda Este mediante la rotonda existente exterior al sector, y al norte con la calle de la Iglesia.</p> <p>La red viaria garantiza la adecuada relación del sector con las áreas colindantes, asegurando su conexión con el suelo urbano consolidado. Se prolongan las calles Jaime Balmes, Ramón y Cajal, Severo Ochoa, Góngora, El Vago, Clarín y Presa Blanca, conformando una trama transversal de viales estructurantes del sistema local viario. En el límite norte, la calle Los Zarzales constituye el vial de borde en conexión con el suelo urbano consolidado. Se prevén dos parcelas destinadas a Sistema General de Equipamientos ubicadas entre las calles Vicente Aleixandre y Remesón. Los viales adyacentes a dichas parcelas incluidos en la delimitación del Sector constituyen un Sistema General de Vías Públicas. Se destinará la zona situada al noreste del sector, colindante con la Actuación Aislada AA-29, para el uso de Aparcamiento, dentro del vial de coexistencia previsto.</p> <p>Se reservarán plazas de aparcamiento suficientes ubicadas en el entorno de los equipamientos previstos.</p> <p>Los sistemas locales de espacios libres quedan integrados en la nueva trama, evitando los espacios libres de borde con carácter residual, y localizándose en las zonas limítrofes con la Ronda Este y en continuidad con los espacios libres existentes en el suelo urbano consolidado colindante. Asimismo, se reservan espacios libres públicos en el límite este del sector, favoreciendo una transición adecuada hacia el suelo rústico. Las reservas de suelo para el sistema local de equipamientos se han distribuido uniformemente en el sector. Se han previsto parcelas de equipamiento en continuidad con las instalaciones deportivas existentes en suelo urbano consolidado al norte del sector (junto al cauce del río Torio), así como al sur del ámbito, en zonas próximas a las parcelas de equipamientos existentes en suelo urbano consolidado. El soterramiento de las líneas eléctricas de media tensión correspondientes al tramo 6 señalado en el plano de ordenación 6.4.2 se ejecutará con cargo a los sectores SU-NC-12, SUR-26, SUR-27 y SUR-29 y a la actuación aislada AA-34, de manera proporcional a la edificabilidad asignada por el Plan General a dichos ámbitos. Asimismo, el tramo 8 queda adscrito al sector SUR-29. 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. Se asegura la continuidad en términos morfológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. Se ha previsto un carril bici a través del sector, a lo largo del Sistema General de Vías Públicas previsto. Se realizará la conexión con la Ronda Este al sur del sector en la rotonda existente, a través de la calle El Vago, mediante la ejecución de un vial de veintitrés metros de sección mínima, que forma parte del anillo viario estructurante previsto por el Plan General. Así mismo, se conectará el sector con la rotonda existente al norte del ámbito (acceso a Villaobispo) a través de la calle Jaime Balmes mediante la ejecución de un vial de dieciocho metros de sección mínima. Se evitarán las situaciones de medianerías vistas en el límite del sector con las edificaciones existentes en suelo urbano consolidado.</p>										



### C.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.

La propuesta de modificación de la ordenación detallada del sector SUR-29, surge por iniciativa de la Concejalía de Urbanismo del ayuntamiento de Villaquilambre, a la vista de la falta de desarrollo del mismo por la iniciativa privada y ante las demandas de suelo existente, en consecuencia y a la vista de los objetivos de la nueva planificación, el desarrollo previsible del sector será inmediato, permitiendo por una parte, la culminación de la ordenación de un ámbito en el que se pretende reunir un conjunto de servicios e instalaciones necesarios para el desarrollo municipal, y, por otra, atender la demanda de suelo de uso público, manifestada por la Dirección General de la Guardia Civil de León para el traslado al municipio de Villaquilambre del “Puesto Principal de la Guardia Civil de Armunia” y de otros servicios dispersos por la provincia así como aprovechar el tirón comercial de la Ronda Este (carretera LE-20), por su colindancia con la zona urbana de la capital provincial, ordenando el sector para facilitar la implantación de actividades.

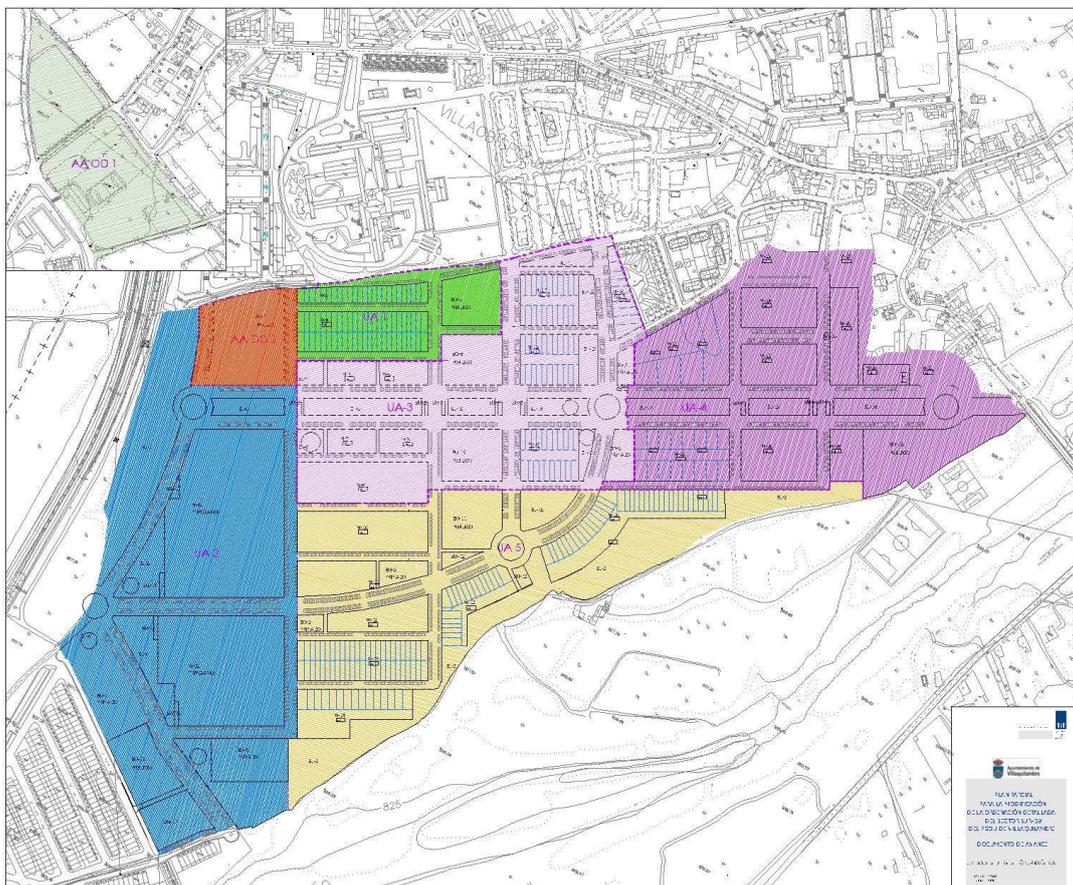
De otra parte, el cambio de iniciativa en cuanto al desarrollo del sector, de privada a pública, asegura, dado el interés manifestado por el Ayuntamiento, el desarrollo del mismo.

El desarrollo previsible del sector coincidiría con las unidades de gestión urbanística delimitadas en el instrumento propuesto, dos actuaciones aisladas de ocupación directa – denominadas AA-OD-1 y AA-OD-2 -, y cinco unidades de actuación – denominadas UA-1, UA-2, UA-3, UA-4 y UA-5-.

Así, el proceso comenzaría por la unidad de gestión AA-OD-2, donde se ubicarán las futuras instalaciones de la guardia civil, y la unidad de actuación UA-1, donde se transfiere el aprovechamiento de los propietarios del sistema general de equipamiento “CEIP LOS ADILES”, que constituyen la AA-OD-1, respondiendo de esta forma a las necesidades marcadas por el Ayuntamiento.

Por otra parte, se desarrollaría la unidad de actuación UA-2, zona terciaria próxima a la autovía de circunvalación de León, con posibilidad de desarrollo independiente por su conexión externa a través de parte del sistema general de viario público desde la citada autovía, y a la autonomía del sistema local de viario proyectado.

Y por último, y en ese orden, la UA-3 y la UA-4, cuya conexión con el núcleo de Villaobispo se garantiza a través de los sistemas generales y locales de viario público, y la UA-6, la más alejada del núcleo consolidado y la última unidad que se prevé desarrollar.



## D. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Villaquilambre, incorporó en su elaboración el preceptivo procedimiento ambiental vigente en el momento de su tramitación, denominado Informe de Sostenibilidad Ambiental, en el que consta un detallado estudio del medio biofísico y social del Municipio, sin que en el tiempo transcurrido se hayan producido modificaciones reseñables. Sobre esta base, se reseñan los datos más significativos del mismo:

### HIDROLOGÍA

Hidrología superficial. Discurriendo por el borde oriental del municipio y con dirección Norte, Sur, transita el río Torío, vena hídrica principal de la zona, que junto a otros tres arroyos principales, arroyo de Villasinta o de los Aradiellas, arroyo de la Boca de los Valles y el de la Huerga, forman, junto con otros de menor entidad, la red fluvial del municipio. La propia llanura de inundación del río Torío, es el desagüe natural de la red de arroyos de la zona, aunque no ha estado definido su drenaje en unos cauces bien definidos.

Actualmente, el desagüe actual de los tres arroyos más importantes al río, está obstaculizado por la presa de San Isidro, cauce artificial construido por el piedemonte que fluye por la parte central del término municipal en dirección Norte-Sur.

Es necesario hacer mención a una red de presas de inferior entidad que discurriendo todas en dirección Norte-Sur, además de suministrar agua a los cultivos de riego, sirven de alivio al río principal, al conformar un sistema de regulación de las crecidas del mismo. El orden de importancia de esta red de presas, obviando la de San Isidro, en cuanto al volumen de agua aportado, son la presa Vieja, la presa del Redondal, la presa de Villaobispo y la presa Blanca.

Presentan, todos, tanto el río Torío como el resto de venas hídricas, un régimen variable en cuanto al caudal que soportan, debido a los condicionantes pluviométricos y estacionales a los que están sometidos. Son estos cauces, junto a la variedad topográfica del territorio, con declives generalmente fuertes, los actores de procesos erosivos superficiales como causa de rápidas escorrentías en superficies.

Hidrología subterránea. En 21 unidades hidrogeológicas está dividida la Cuenca del Duero en la que se sitúa la zona objeto de estudio. Es la unidad hidrogeológica 02.06, Esla-Valderaduey en la que está situado el municipio de Villaquilambre. Así las aguas subterráneas de la zona de estudio, forman parte del Acuífero N: 8, de la ya citada unidad hidrogeológica Esla-Valderaduey, en la que se incluyen las cuencas de los ríos, Esla, Valderaduey, Pisuerga y Duero.

### PAISAJE

En el Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre, se hace referencia a las distintas unidades geográficas ambientales existentes en el municipio junto con la situación de las mismas y así, podemos encontrar riberas, páramos y vertientes y colinas. El principal actor en la formación y modelación del relieve ha sido el río Torío creando zonas diferenciadas paisajísticamente.

Las áreas y elementos con más valor en este ámbito se encuentran en los montes de la Candamia, Canaleja y Villanueva del Árbol, ribera del arroyo de Villasintra, río Torío y presa de San Isidro. Los elementos divergentes se encuentran en las zonas industriales y urbanas, zonas rurales con modificaciones antrópicas profundas y vías de comunicación.

### TOPOGRAFÍA

El relieve es variado, pudiéndose diferenciar zonas de inundación y terrazas bajas cercanas a las venas hídricas existentes, terrazas medias y altas alejadas del río Torío, modelador de la especial configuración geomorfológica del valle, y vertientes escarpadas, sobre todo en la margen izquierda del río Torío, así como cárcavas originadas por la fuerte erosión del mismo.

## FLORA, VEGETACIÓN ACTUAL

La vegetación autóctona ha sufrido grandes modificaciones por causas antrópicas, y así se pueden observar praderas, cultivos de regadío y prados, salpicados por especies arbóreas y arbustivas de ribera del genero *salix* y *populus* sobre todo. Se pueden encontrar también masas boscosas de roble y matorral mediterráneo, salpicados de encinas y algún pinar de repoblación. Existen, así mismo, zonas con parcelas agrícolas unas en uso y otras abandonadas y colonizadas por especies arbustivas.

## FAUNA

La modificación para su uso por parte de la mano del hombre, hace que Villaquilambre en su mayor parte posea una menguada presencia de fauna en su término municipal, aunque posee zonas menos antropizadas que poseen cierta riqueza faunística con presencia de distintos géneros de vertebrados, aves, mamíferos, reptiles, anfibios y peces que han sabido adaptarse a los ecosistemas presentes.

## CLIMA

Villaquilambre presenta un clima mediterráneo continentalizado (clima templado con características típicas del clima mediterráneo y del continental) , a causa de su situación zonal, su continentalidad está muy marcada por la lejanía de la influencia atlántica y por las fuertes bajadas de temperatura generadas por las masas de aire frío y seco procedente del norte, así como por su altitud, por encima de los 900 metros sobre el nivel del mar.

Según la clasificación climática de KOPPEN, Villaquilambre posee una clasificación Cfsb correspondiente a un clima templado, húmedo todo el año, siendo un clima de estepa y veranos cálidos. Con un índice de Aridez de 1,43, (húmedo) según clasificación de J. Dartin y A. Revenga.

Su régimen térmico y pluviométrico se caracteriza, el primero, por una fuerte oscilación térmica tanto anual como diaria con inviernos largos y fríos y unos veranos cortos y relativamente calurosos siendo las primaveras y otoños estaciones exiguas y mal definidas. La temperatura media anual ronda los 11°C, siendo el mes de julio el más caluroso (19,6 °C) frente al mes de enero, con 3,1 °C de media. La oscilación térmica anual es de 15,5 °C, un valor muy elevado que se debe principalmente a la continentalidad del clima y a la ausencia del efecto termorregulador oceánico, como se ha detallado anteriormente. En cuanto al segundo, cabe decir que la precipitación media anual es de 556 mm. y se distribuye de forma irregular a lo largo de todo el año; así las mayores precipitaciones se registran entre noviembre y abril con una media de 70 mm. El mes de mayor precipitación es diciembre con el 12,6% de las precipitaciones totales anuales, produciéndose principalmente de octubre a febrero y en abril y mayo. Las temperaturas frías en invierno y más suaves en los meses estivales dan como resultado una elevada amplitud térmica.

## GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y GEOTECNIA

El área de estudio se localiza en el sector noroeste de la Cuenca del Duero, cuadrante noroccidental de la Península Ibérica. Esta cuenca tiene su origen en efectos sedimentarios y relacionada con los movimientos tectónicos alpinos de la Cordillera Cantábrica originaria de los sedimentos depositados que constituyen los materiales de dicha cuenca, caracterizada, por una gran acumulación, 500 m, de sedimentos terciarios compuesto principalmente por fragmentos silíceos y carbonatados procedentes de rocas paleozoicas.

En cuanto a la geomorfología del municipio de Villaquilambre, cabe afirmar que la actuación de la red fluvial del Cuaternario, mediante múltiples procesos erosivos, ha modelado y conformado la morfología actual de la zona formada fundamentalmente por vegas, terrazas y campiñas, delimitadas por vertientes escarpadas lomas y cuevas.

El mapa geotécnico general correspondiente a las hojas 4-3 León y 4-2 Mieres, informa sobre la geotecnia donde se localiza la zona de estudio y diferencia tres tipos de áreas, con características y tratamientos específicos en cada una de ellas a tener en cuenta.

## DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

### SITUACIÓN

El Sector SUR 29 se sitúa al sureste de la localidad de Villaobispo de las Regueras, localidad perteneciente al municipio de Villaquilambre, en la comarca de Tierra de León. El sector se localiza en la vega del río Torío, en su vertiente oeste, y al norte de la confluencia entre los ríos Bernesga y Torío.

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

Delimitado al norte, por la calle Los Zarzales y parte del suelo urbano de la localidad, al este, también por el suelo urbano, al sur, por la presa que lo delimita y finalmente al oeste, por la expropiación de la Ronda Este de León.



Su situación periurbana, tanto del municipio como de la propia capital, León, determinan que su uso mayoritario actual sea el erial, tierras abandonadas sin la actividad agrícola originaria conforme a su naturaleza rústica.

Dentro del sector se localizan diversas edificaciones de tipología y uso diferente, tanto ligadas a los antiguos usos agrarios como recreativas.

Como se ha señalado, la condición periurbana del sector determina la alta incidencia antrópica sobre el medio, por lo que las especies vegetales presentes están condicionadas por los antiguos usos agrícolas de las parcelas y la fuerte incidencia del medio urbano cercano. Su biodiversidad es baja, así como su desarrollo, siendo mayoritaria la cubierta herbácea y arbustiva, propias de las tierras abandonadas y eriales. En la franja cercana a los cursos de agua aparece vegetación de ribera, si bien, su presencia es escasa y su estado altamente degradado.

Respecto a la fauna del sector, su situación es similar a la descrita para la vegetación, la presión antrópica y el pasado reciente del sector, determinan la presencia de comunidades faunísticas típicamente ubicuistas, características de los medios antropizados y degradados

Entre las aves, las especies más abundantes son: *Passer domesticus* (Gorrion), *Sturnus unicolor* (Estornino negro), *Columba livia* (Paloma doméstica), *Pica pica* (Urraca) y fringílicos como *Carduelis carduelis* (Jilguero), *Serinus serinus* (Verdecillo), *Fringilla coelebs* (Pinzón vulgar) acompañados de especies típicas de espacios abiertos y cultivos como *Galerida cristata* (Cogujada común) y *Miliaria calandra* (Triguero). Junto a estos, en primavera y verano es común la presencia de *Hirundo rústica* (Golondrina), *Apus apus* (Vencejo) y *Delichon urbica* (Avión común).

Respecto a los mamíferos, su presencia es escasa, siendo las especies más comunes los roedores como *Apodemus sylvaticus* (Ratón de campo), *Mus musculus* (Ratón común) y *Rattus rattus* (Rata campestre), junto a otros como el *Erinaceus europaeus* (Erizo común) y predadores como *Vulpes vulpes* (zorro)

## MARCO SOCIOECONÓMICO.

### POBLACIÓN

Partiendo de la década de los sesenta, se puede decir que la población del municipio de Villaquilambre ha mantenido una tendencia de crecimiento sostenida hasta la entrada del nuevo siglo, en la que a partir de su inicio, el crecimiento aumenta, llegando su población a alcanzar la cifra de 12.000 en el año 2004. Es en el año siguiente, hasta mayo del 2005, cuando se da el mayor crecimiento, alrededor de 1.500 nuevos censados. El 1 de enero de 2019 el censo del municipio era de 9.230 hombres y 9.408 mujeres lo que hace un total de 18.638 empadronados.

De la observación de la pirámide de población, se puede inferir que la población entre 18 y 65 años en Villaquilambre es de 12.430 (6.146 H, 6.284 M), el 66,7% del total, siendo pues un porcentaje bastante elevado de población productiva, lo que da una idea del potencial laboral existente en el municipio.

Los municipios que concentran más población son Navatejera, Villaobispo de las Regueras y Villaquilambre.

## ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

### Estadística del IRPF

Según los datos hechos públicos por el Ministerio de Hacienda la renta bruta media en el municipio de Villaquilambre en 2017 fue de 24.176€, 494€ más que en el año 2016. Una vez descontada la liquidación por IRPF y lo aportado a la Seguridad Social la renta disponible media se situó en 20.215€, 367€ más que en el año 2016.

### Afiliados a la Seguridad Social

El total de afiliados a la S.S. a fecha de mayo de 2020 es de 3.789, pertenecientes 2.416 al régimen general, 1.301 al de autónomos, 14 al sector agrario y 58 al régimen del hogar.

### Paro registrado

Según los datos publicados por el SEPE en el mes de Mayo de 2020, el número de parados ha subido en 43 personas. De las 43 personas nuevas en de la lista del paro en Villaquilambre aumentó en 12 hombres y 31 mujeres. El número total de parados es de 1.341, de los cuales 534 son hombres y 807 mujeres

Las personas entre 25 y 44 años con 626 parados son el grupo de edad más afectado por el paro, seguido de los mayores de 45 años con 611 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 104 parados.

Por sectores vemos que en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio con 1023 personas, seguido de la construcción con 110 parados, las personas sin empleo anterior con 103 parados, la industria con 89 parados y por último la agricultura con 16 parados.

### Actividad empresarial

Villaquilambre contaba con 1.112 empresas activas en 2019, lo que implica una variación de 0,72 respecto al año anterior, según la última actualización del Directorio Central de Empresas (DIRCE) recogido por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Posee el municipio un Polígono Industrial con 64 parcelas, que lo constituyen sobre una superficie total de 225.921 m<sup>2</sup>. Hay ubicadas empresas del sector industrial, de construcción y de servicios. Existe proyectada una segunda fase de ampliación, a través de la cual se ofrecerán 500.000 m<sup>2</sup> para el desarrollo del mismo.

#### **E.- LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN.**

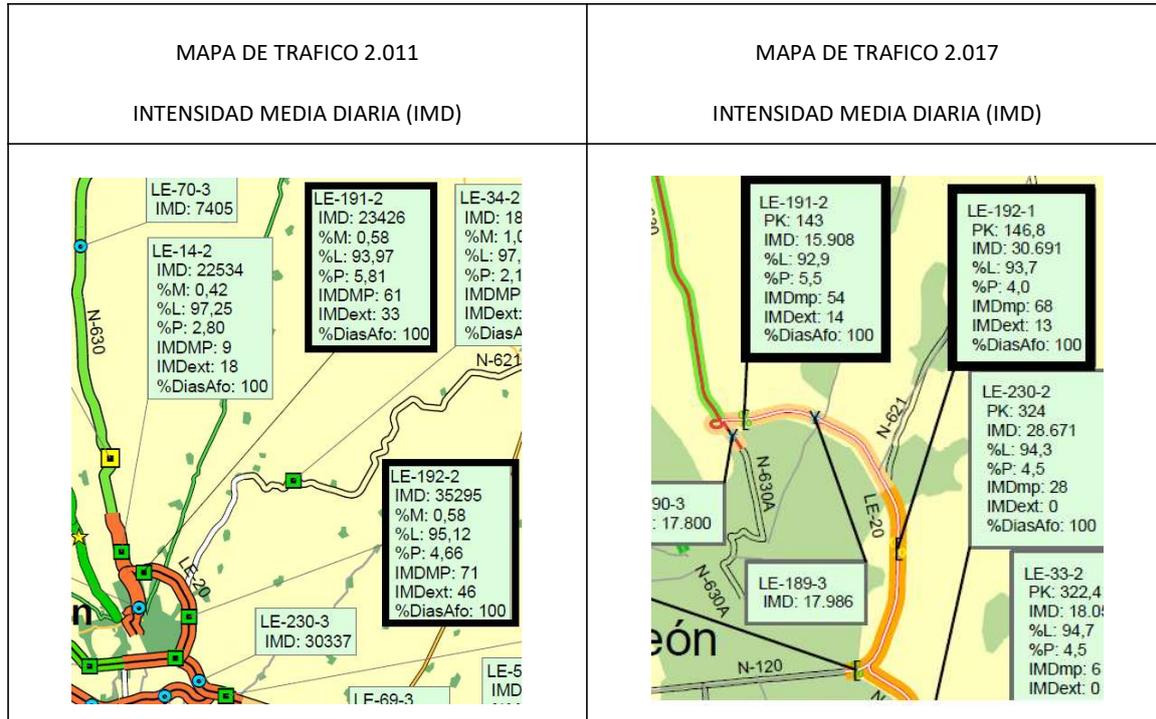
La modificación propuesta, a partir de la ubicación de la parcela destinada al equipamiento público de la Guardia Civil, y manteniendo la estructura general del viario público diseñado inicialmente, plantea las siguientes modificaciones respecto de la situación vigente:

- Ajusta la posición del viario a la superficie requerida para ese equipamiento.
- Se completa el equipamiento público con las manzanas inicialmente previstas en la zona central y con la manzana, también prevista en principio, situada junto a los actuales equipamientos deportivos en el exterior del sector.
- El resto de las parcelas destinadas a equipamiento se vincularán al equipamiento privado, y, por tanto, tendrán aprovechamiento lucrativo.
- Se califican como zonas de uso terciario las dos grandes manzanas resultantes del mantenimiento del viario principal inicial y de la supresión del viario secundario.
- La zona de uso terciario se complementa con la reserva destinada a equipamiento privado que se ubica en el extremo sur y con otras dos parcelas con ese mismo destino en la zona central.
- Se propone un gran espacio libre público en el límite sur del sector junto al suelo rústico. Este espacio es continuo a lo largo de dicho lindero, y se prolonga hacia el norte comunicando con el resto de espacios libres previstos.
- Se adecua el viario público, manteniendo el esquema general inicial, a la zonificación propuesta, ampliando la sección del viario entre las manzanas residenciales para facilitar el acceso y el aparcamiento y se suprimen los viales en fondo de saco de la zona sur.
- Se da continuidad a las zonas verdes, permitiendo la creación de un carril bici integrado que conecta con caminos, zonas peatonales y otras ciclovías existentes.
- Se reduce la altura máxima propuesta para vivienda colectiva en el sector, cuya altura de 7 plantas se considera excesiva, y se fijará en B+3
- Junto a la nueva zona verde se crean manzanas de vivienda unifamiliar cuyo frente se vuelca al viario, suprimiéndose los viales de pequeña sección y los fondos de saco.

La modificación que se evalúa, frente a inicialmente aprobada y vigente ordenación del Sector SUR-29, no presenta modificaciones que, desde el punto de vista ambiental puedan generar alteraciones o impactos diferentes de los evaluados en el preceptivo Informe de Sostenibilidad Ambiental al que se sometió en su día la tramitación del PGOU del municipio.

Como se detalla posteriormente, el desarrollo del sector no afecta a planes o programas preexistentes, ni a espacios catalogados o protegidos.

Respecto a otros aspectos ambientales relevantes, como la contaminación atmosférica o el ruido, que en su día se analizaron en el procedimiento ambiental al que fue sometido el PGOU, no se han producido modificaciones que desvirtúen el resultado de dichos estudios, incluidos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGOU, comprobado que las condiciones de tráfico existentes en la actualidad presentan una reducción de la intensidad media de tráfico, en las dos estaciones más próximas al sector (LE191-2 y LE-192-1), desde el año 2011 al 2017, conforme a la información publicada por la Dirección General de Carreteras.



Dicho lo cual, la ordenación propuesta, presenta, ambientalmente hablando, mejoras frente a la vigente. Concretamente:

- Reducción del nº máximo de viviendas y de la altura máxima permitida, disminuyendo la presión urbanística.
- Reducción del viario e implementación de un carril bici de conexión con los preexistentes, mejorando la conectividad, disminuyendo el tráfico motorizado.
- Creación de un corredor verde en el límite sureste del sector más próximo al río, protegiendo la zona de ribera, mejorando su continuidad y conectividad. Estableciendo un área de protección frente a posibles avenidas extraordinarias.

CUADRO RESUMEN COMPARATIVO

	<b>ESTADO PROPUESTO: MODIFICACIÓN ORDENACIÓN DETALLADA</b>	<b>ESTADO INICIAL: ORDENACIÓN DETALLADA CONTENIDA EN PGOU</b>	<b>DIFERENCIA (PROP- INICIAL)</b>
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>			
<b>SUPERFICIE LUCRATIVA</b>	<b>199.412,73</b>		
SUPERFICIE RESIDENCIAL	135.250,18		
SUPERFICIE OTROS USOS LUCRATIVOS	64.162,55		
<b>EDIFICABILIDAD LUCRATIVA</b>			
<b>TOTAL (m2C)</b>	<b>249.166,75</b>	<b>249.166,75</b>	<b>0,00</b>
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	164.911,56	<b>199.333,40</b>	-34.421,84
EDIFICABILIDAD OTROS USOS LUCRATIVOS	84.255,19	<b>49.833,36</b>	34.421,83
<b>NÚMERO DE VIVIENDAS</b>			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.149,00	<b>1.744,00</b>	<b>-595,00</b>
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS	858,00	<b>858,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ORDENANZA EQUIPAMIENTO PÚBLICO</b>			
<b>SUPERFICIE (m2)</b>	<b>44.131,15</b>	<b>37.375,01</b>	<b>6.756,14</b>
<b>ORDENANZA EQUIPAMIENTO PRIVADO</b>			
SUPERFICIE (m2)	15.761,70	<b>17.873,99</b>	<b>-2.112,29</b>
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO + PRIVADO</b>	<b>59.892,85</b>	<b>55.249,00</b>	<b>4.643,85</b>
<b>ORDENANZA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			
	<b>84.490,97</b>	<b>78.847,23</b>	<b>5.643,74</b>
SUPERFICIE ELP COMPUTABLE (m2)	79.906,95	73.475,51	6.431,44
SUPERFICIE ELP NO COMPUTABLE	4584,02	5371,72	-787,70
<b>ORDENANZA VIARIO PÚBLICO</b>			
<b>SUPERFICIE (m2)</b>	<b>94.617,97</b>	<b>117.488,74</b>	<b>-22.870,77</b>
<b>SERVICIOS URBANOS</b>			
<b>SUPERFICIE (m2)</b>	<b>6.335,75</b>	<b>5.414,85</b>	<b>920,90</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL SECTOR</b>			
SUPERFICIE BRUTA	<b>498.333,50</b>	<b>498.333,50</b>	<b>0,00</b>
SUPERFICIE NETA	<b>428.988,57</b>	<b>428.988,57</b>	<b>0,00</b>



SISTEMAS GENERALES	<b>69.344,93</b>	<b>69.344,93</b>	<b>0,00</b>
--------------------	------------------	------------------	-------------

Como se desprende del cuadro anterior, **el proyecto, no presenta modificaciones sustanciales y las que presenta, disminuyen la presión sobre el territorio, al reducirse la edificabilidad residencial y el nº máximo de viviendas.**

En consecuencia, **los efectos ambientales previsibles** derivados de la propuesta analizada, en consideración a las características de la misma y del entorno en que se inscribe, **son de escasa o nula entidad, habida cuenta de la inexistencia de valores ambientales reseñables**, consideradas las especies de flora y fauna presentes así como la escasa biodiversidad del entorno y que la misma no altera sustancialmente la situación vigente conforme al PGOU actual. En consecuencia, no son previsibles efectos ambientales negativos.

## **F.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.**

La modificación no afecta a ningún Plan Regional de Ámbito Territorial definido por la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de Castilla y León. Respecto al resto de planes sectoriales (Planes Regionales de Ámbito Sectorial, Plan de Residuos Urbanos y de Residuos de Envases, etc.), el objeto de la modificación y su contenido no incide sobre los mismos.

Seguidamente se detallan, las posibles afecciones medioambientales del proyecto a espacios, especies y otros valores naturales catalogados o no.

### **Sobre Espacios Naturales y otras zonas protegidas:**

#### **Red de áreas naturales protegidas (Ley 4/2015, de 24 de mayo, del Patrimonio Natural de Cyl):**

- Red Natura 2000 (LIC y ZEPA): no afecta a espacios catalogados LIC o ZEPA.
- Red de Espacios Naturales Protegidos: no afecta, no existes REN en el ámbito de estudio.
- Zonas Naturales de Interés Especial: al tratarse de una modificación de suelo urbano no existen en su ámbito zonas naturales de interés especial ni demás espacios y elementos incluidos en las ZNIE, no existe ningún elemento catalogado.

#### **Montes (Ley 3/2009 de Montes de Cyl):**

No afecta a montes públicos ni privados.

#### **Vías Pecuarias:**

La Modificación Puntual que se propone a través del Plan Parcial presentado no afecta a la clasificación, delimitación o trazado de las vías pecuarias que surcan el término municipal.

#### **Aguas:**

La propuesta de modificación del PGOU incluida en el Plan Parcial que se propone , no altera la situación existente. En el ámbito no existen zonas húmedas catalogadas ni afectas al Convenio de RAMSAR.

#### **Zonas inundables:**

El sector en su extremo noreste se ve afectado por el límite de avenidas de las zonas inundables correspondientes a laT100 y T500 delimitadas conforme la cartografía del SISTEMA NACIONAL DE CARTOGRAFÍA DE ZONAS INUNDABLES EN LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO. Conforme a la ordenación detallada incluida en el Plan Parcial, la zona afectada se corresponde con zonas verdes y de equipamiento deportivo de uso público.

#### **Flora y fauna:**

La modificación propuesta a través del Plan Parcial no supone reclasificación del suelo y no afecta hábitat naturales catalogados o no.

#### **Patrimonio cultural:**

De los datos obrantes en el vigente PGOU se desprende que la Modificación Puntual que se propone no afecta a ningún Bien de Interés Cultural y que no existe afección sobre el patrimonio arquitectónico o arqueológico.

En conclusión, **de la propuesta de modificación puntual de la ordenación detallada del sector analizada, no es previsible se deriven efectos ambientales negativos relevantes sobre los valores ambientales de su ámbito de influencia.**

## G.- LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece en el Título II del Capítulo I, dos tipos de procedimientos para la evaluación ambiental de planes y programas. De un lado, aquellos que en todo caso, tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, deben ser evaluados antes de su aprobación, adopción o autorización, de acuerdo con el procedimiento ordinario, y aquellos cuyos efectos sobre el medio no lo son, para los que determina un procedimiento de evaluación simplificado.

Así, en su artículo 6, que hace referencia al “Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica”, a la hora de determinar la pertinencia o no del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada señala:

*“1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*

*a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo*

*b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

*c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*

*d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

*2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*

*a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*

*b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

*c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.”*

Conforme a dicho artículo, **se entiende que la Modificación de la Ordenación del Sector SUR-29 incluida en el Plan Parcial presentado será objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, por cuanto se trata de una modificación menor del PGOU de Villaquilambre, relativa a la sola modificación de la ordenación detallada contenida en el mismo sin afectar a espacios Red Natura 2000-.**

En su conjunto la modificación que se analiza no incide sobre el modelo territorial y no altera la clasificación del suelo existente, de ahí la pertinencia del procedimiento simplificado de evaluación estratégica.

Sobre esta base, en virtud de las características del proyecto y conforme determina Anexo V de la mencionada ley, se establece la pertinencia del procedimiento simplificado.

#### H.- UN RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

Al respecto del análisis de alternativas, la propuesta no contempla alternativas, restringiendo el ámbito de la modificación a la sola reordenación del Sector, no planteando una nueva clasificación del suelo, ni un nuevo instrumento de planeamiento.

A la vista de las modificaciones planteadas, la nueva ordenación no presenta desventajas, desde el punto de vista ambiental, frente a la actualmente vigente, sometida en su día al procedimiento de evaluación ambiental legalmente vigente en su momento. Asimismo, en el tiempo transcurrido desde dicha evaluación ambiental, 9 años, no han acaecido elementos que desvirtúen sustancialmente la misma, pudiéndose considerar que los criterios tenidos en consideración en su momento se mantienen en el tiempo.

El modelo territorial vigente en el término municipal no se va a ver afectado por el cambio propuesto por esta modificación, la modificación no afecta a la ordenación general del municipio y mucho menos al modelo territorial del municipio.

La alternativa propuesta pretende adecuar las dotaciones urbanísticas a las actuales necesidades planteadas por el Ayuntamiento, en una situación socioeconómica muy diferente a la del momento de elaboración de la ordenación vigente.

La propuesta da respuesta a los objetivos planteados, en concreto, de generar dotaciones urbanísticas adecuadas, con un diseño y programación adaptada a una realidad actual, mediante el impulso de la iniciativa municipal a fin de obtener suelo para implantar las infraestructuras necesarias para la prestación de servicios públicos. Habida cuenta que la ordenación urbanística vigente ha agotado sus plazos sin que la iniciativa privada se haya manifestado.

Por ello se estima que dada la entidad del cambio propuesto así como el fin perseguido, la presente modificación no va a influir en el modelo territorial actual, permitiendo que este permanezca inalterado tras la aprobación de esta modificación puntual.

## **I.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR LOS EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES EN EL MEDIO AMBIENTE**

Como se ha venido señalando, la modificación analizada no presenta cambios perniciosos desde un punto de vista medioambiental sobre la actualmente en vigor.

El proyecto analizado plantea la reordenación de un sector ya previsto en el PGOU, adaptándolo a las nuevas necesidades, redefiniendo las posibles actuaciones edificatorias y urbanísticas, sin alterar la superficie de suelo afectado ni plantear efectos negativos nuevos sobre los valores naturales, culturales y económicos existentes.

En este escenario, la afección que la modificación analizada tiene sobre el cambio climático es irrelevante, sin que puedan estimarse efectos perniciosos o impactos de entidad sobre procesos climáticos y atmosféricos como el efecto invernadero u otros. Siendo por tanto innecesario definir o plantear medidas a este respecto diferentes de las ya contempladas en la normativa al efecto.

Sin perjuicio de lo dicho, seguidamente se establecen las medidas mínimas a contemplar en el desarrollo del sector:

1. Deberán incorporarse en todas las fases subsiguientes de desarrollo del Sector, las medidas protectoras, correctoras y compensadoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGOU de Villaquilambre y el Estudio de Impacto Ambiental del sector SUR-29 en él recogido.
2. Las medidas establecidas son de obligado cumplimiento durante toda la ejecución de las obras.
3. El contratista de las obras deberá acreditar que las máquinas que se fueran a utilizar en la ejecución de la urbanización, en cualquiera de sus fases, cuenta en su caso, con el certificado de haber sido sometida a la Inspección Técnica de Vehículos.
4. La maquinaria empleada deberá contar con los medios necesarios para minimizar los ruidos y las emisiones gaseosas.
5. Se deberá organizar el tránsito de maquinaria reduciendo los niveles sonoros ocasionados por la acumulación de éstas.
6. En ningún caso podrán utilizarse en la urbanización y en su posterior desarrollo materiales que representen un impacto visual o paisajístico. Deberá garantizarse el adecuado acabado de las obras.
7. Si en el transcurso de las obras, aparecieran en el subsuelo restos históricos, arqueológicos o paleontológicos, se deberán paralizar y poner dicho hallazgo en conocimiento del Ayuntamiento y del Servicio Territorial de la Junta de Castilla y León.
8. Todas las nuevas infraestructuras eléctricas serán subterráneas. En el caso de que fuera necesario utilizar de forma temporal tendidos aéreos, dispondrán de las medidas necesarias de protección para la fauna.
9. Queda prohibida la instalación de seccionadores e interruptores con corte al aire, colocados en posición horizontal, en la cabecera de los apoyos.
10. Durante la ejecución de las obras se garantizara por la dirección de obra el debido cumplimiento de la normativa sobre residuos.
11. La eliminación de los escombros y demás residuos se llevara a cabo evitando toda influencia perjudicial al suelo, vegetación y fauna, la degradación del paisaje, la contaminación del aire y el agua o en general todo lo que pueda atentar contra el medio ambiente o el ser humano.
12. Los materiales sobrantes, escombros y otros residuos no tóxicos que se generen durante la ejecución de las obras de urbanización o de construcción de las viviendas se depositarán únicamente en vertederos autorizados y siempre contando con el visto bueno de la Administración Medio Ambiental.
13. A comienzo de la obra, sobre todas las superficies en que se proyecten movimientos de tierra, se procederá a la retirada de la tierra vegetal que pudiera ser afectada por las obras de urbanización, y a su mantenimiento en las condiciones técnicas adecuadas para conservación y posterior utilización en las obras de restauración y ajardinamiento.



14. El ajardinamiento, tanto de los terrenos públicos como privados se realizará con especies autóctonas de la zona, provenientes de viveros que certifiquen la procedencia.
15. Queda expresamente prohibida la utilización de especies alóctonas e invasoras tanto en las áreas públicas como privadas.
16. Se prohíbe la instalación y utilización de altavoces u otros sistemas de megafonía exterior, en instalaciones abiertas, y las emisiones sonoras externas salvo para usos relacionados con la seguridad de las personas y las cosas.
17. Se prohíben todos los sistemas de iluminación que proyecten la luz hacia el cielo, recomendándose la utilización de luminarias que minimicen la contaminación lumínica de la noche mediante deflectores o caperuzas superiores, a fin de disminuir los impactos negativos sobre la fauna en especial los quirópteros.
18. En el caso de cercarse el Sector deberán emplearse cerramientos con pasos para fauna.

#### J. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

Al no existir impactos negativos significativos, ni haberse considerado necesario definir medidas de prevención, corrección ni compensación, no se contemplan medidas al respecto, por cuanto no se modifica la clasificación del suelo, siendo la modificación pretendida coherente con la normativa vigente.

En Valladolid, a junio de 2020

Por Bobillo y Asociados Arquitectos, S.L.P.

Fdo.: Gonzalo Bobillo de Lamo. Arquitecto

D. Ponciano de la Viuda Lozano. Ingeniero de Montes