



**PLAN PARCIAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA  
DEL SECTOR SUR-29 DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN)**

**DOCUMENTO DE AVANCE**

JUNIO DE 2020



## INDICE

### **DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA**

- I.- ACTOS PREVIOS
  - I.1. Encargo
  - I.2. Objeto
  - I.3. Equipo redactor
- II.- ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN
  - II.1. Normativa estatal
  - II.2. Normativa autonómica
- III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
  - III.1. Régimen urbanístico de aplicación
  - III.2. Clasificación y calificación urbanística
- IV.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO
  - IV.1. Descripción general del ámbito
  - IV.2. Características físicas y territoriales
  - IV.3. Estructura de la propiedad e identificación de los terrenos afectados
  - IV.4. Construcciones e Infraestructuras existentes.
- V.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

### **ANEJOS A LA MEMORIA INFORMATIVA**

ANEJO 1. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

### **DN-MV. MEMORIA VINCULANTE**

- I.- OBJETO.
- II.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
- III. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.
- IV.- REGIMEN URBANISTICO. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.
  - IV.1. Determinaciones de ordenación general.
  - IV.2. Determinaciones de ordenación detallada.
- V.- RELACIÓN DEL PLAN PARCIAL CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DE VALLADOLID Y SU ENTORNO (DOTVAENT)
- VI.- AFECCIONES SECTORIALES
  - VI.1. Sobre la afección de la legislación de protección del patrimonio cultural
  - VI.2. Sobre la afección de la legislación sobre carreteras
  - VI.3. Sobre la afección a las líneas eléctricas
  - VI.4. Sobre la afección al dominio público hidráulico
  - VI.5.. Sobre la afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la Administración competente
  - VI.6. Sobre la afección al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.
  - VI.7. Sobre la afección de la legislación regional en materia de ruido
- VII. ESTUDIO ECONÓMICO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- VIII.- TRÁMITE AMBIENTAL
- IX.- TRAMITACIÓN

### **DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA**

- I. NORMATIVA ACTUAL
  - I.1. Ficha particular del sector SUR-29
  - I.2. Ordenanzas particulares de zona de aplicación al sector SUR-29
- II. NORMATIVA MODIFICADA
  - II.1. Cuadros resumen de la ordenación
  - II.2. Ordenanzas particulares de zona de aplicación al sector SUR-29

### **DI.PI. PLANOS DE INFORMACIÓN**

- PI.01 Situación en PGOU
- PI.02 Ordenación vigente en PGOU
- PI.03 Levantamiento topográfico.
- PI.04 Estructura de la propiedad. Cartografía Catastral. Construcciones existentes

### **DN.PO. PLANOS DE ORDENACIÓN**

- PO.01. Determinaciones de Ordenación Detallada: Calificación urbanística. Ordenación del trazado viario
- PO.02. Determinaciones de Ordenación Detallada: Unidades de gestión urbanística.

## DI. MI. MEMORIA INFORMATIVA

### I. ACTOS PREVIOS

#### I.1. Encargo.

Se realiza el presente trabajo por encargo del Ayuntamiento de Villaquilambre, en virtud del Contrato del Servicio de Asistencia Técnica para la Redacción del proyecto para la redacción del instrumento de planeamiento urbanístico necesario para modificar la ordenación detallada del sector SUR-29, suscrito con Bobillo y Asociados Arquitectos, S.L.P. con fecha 3 de marzo de 2020.

#### I.2. Objeto.

El objeto del presente Plan Parcial es modificar las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el PGOU de Villaquilambre para el sector SUR-29 en los términos establecidos en los Pliegos que rigieron la licitación para el contrato de asistencia técnica citado en el expositivo anterior, y que a continuación se reproducen textualmente:

- *en primer lugar se pretende atender la demanda de suelo (10.000 m<sup>2</sup>) expresada por la Dirección General de la Guardia Civil de León que permita trasladar al municipio de Villaquilambre el "Puesto Principal de la Guardia Civil de Armunia" así como otros servicios dispersos por la provincia;*
- *simultáneamente, aprovechar el acreditado tirón comercial de la Ronda Este (carretera LE-20) ordenando su margen perteneciente a nuestro municipio para facilitar la implantación de actividades;*
- *y finalmente, procurar una intervención en el sector teniendo en cuenta el expediente de ocupación directa del sistema general de equipamiento "CEIP LOS ADILES de VILLA OBISPO 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).*

El objeto del **Avance** del Plan Parcial que se presenta es, al amparo del artículo 152.4 del RUCyL, que sirva de "documento inicial" a los efectos de los trámites previstos en la legislación ambiental. Para ello, el Avance incluye el contenido exigido por dicha legislación ambiental.

#### I.3. Equipo redactor

El presente documento ha sido redactado por Bobillo y Asociados Arquitectos, S.L.P., sociedad adscrita al Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este (COACyLE), Demarcación de Valladolid con el número 00044.

El equipo ha sido dirigido por el Arquitecto D. Gonzalo Bobillo de Lamo, Arquitecto adscrito al COACyLE con el número de colegiado 0511, y está integrado por los siguientes técnicos:

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Ángeles Díaz Roldán. Arquitecto.

D. César Manuel Jiménez Gutiérrez. Arquitecto.

D<sup>a</sup> Cristina Rincón Alonso. Licenciada en Derecho. Especialista en Derecho Urbanístico

D. Ignacio Martínez Coloma. Arquitecto Técnico.

D. Ponciano de la Viuda Lozano. Ingeniero de Montes. En calidad de redactor del documento ambiental.

D. José María Fernández Echevarría. Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

## II. ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

El ordenamiento jurídico urbanístico actual está formalmente integrado por las siguientes normas:

### II.1 Normativa estatal

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, modificado por Reales Decretos Leyes 8/2011, de 1 de julio y 20/2011, de 30 de diciembre, Ley 8/2013, de 26 de junio y Ley 27/2013, de 27 de diciembre.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- R.D.1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por Ley 21/2015, de 20 de julio.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.
- RDL 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el RDL 1/2001, de 20 de julio.

### II.2 Normativa autonómica

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, modificada por Ley 13/2003, de 23 de diciembre, 9/2004, de 28 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 14/2006, de 4 de diciembre, 3/2010, de 26 de marzo, 1/2013, de 28 de febrero y 7/2013, de 23 de septiembre y 7/2014, de 12 de septiembre.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 9/2007, de 27 de diciembre, 4/2008, de 15 de septiembre, 17/2008, de 23 de diciembre, 9/2010, de 30 de agosto, 19/2010, de 22 de diciembre, 1/2012, de 28 de febrero y 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, 6/2008, de 24 de enero, 45/2009, de 9 de julio, 10/2013, de 7 de marzo, 24/2013, de 27 de junio, Ley 11/2013, de 23 de diciembre, Decreto 32/2014, de 24 de julio y Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo. .
- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).
- Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Ley 12/2002, de 11 julio 2002, del Patrimonio Cultural de Castilla y León y Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 3/1998 de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, y Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.
- Ley 11/2003, de 8 abril de Prevención Ambiental de Castilla y León, modificada por Ley 13/2003, de 23 de diciembre, Ley 9/2004, de 28 de diciembre, Ley 3/2005, de 23 de mayo, Ley 8/2007, de 24 de octubre, Decreto 70/2008, de 2 de octubre, Ley 1/2009, de 26 de febrero, Decreto-Ley 3/2009, de 23 de diciembre, Ley 10/2009, de 17 de diciembre, Ley 1/2012, de 28 de febrero, y Ley 8/2014, de 14 de octubre.
- Ley 3/2009, de 6 de abril, de montes de Castilla y León.

### III. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### III.1. Régimen urbanístico de aplicación

El régimen urbanístico de aplicación es el derivado del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre (en adelante PGOU), aprobado definitivamente por ACUERDO de 27 de enero de 2011, de la Comisión Territorial de Urbanismo de León (BOCyL nº 118 de 20 de junio de 2011).

#### III.3. Clasificación y calificación urbanística

El sector SUR-29 está clasificado por el PGOU de Villaquilambre como suelo urbanizable, con ordenación detallada contenida en el propio instrumento de planeamiento general a través de su ficha particular.

La **ficha particular del sector SUR-29** se incluye en el **ANEXO II. Fichas de sectores en Suelo Urbanizable**, del Libro III. Normativa y Anexos a la Normativa, Parte II. Anexos a la Normativa, del PGOU de Villaquilambre. El contenido de la ficha se recoge en el apartado I. Normativa Actual del documento DN.NU del Plan Parcial.

En síntesis, las determinaciones de ordenación general establecidas en la ficha particular son las siguientes:

Clase y categoría de suelo: SUELO URBANIZABLE  
Superficie total del sector: 498.333,50 m<sup>2</sup>s  
Superficie Sistemas generales incluidos: 69.344,93m<sup>2</sup>S  
Superficie neta: 428.988,57 m<sup>2</sup>S

##### **Determinaciones sobre usos**

Uso global: residencial  
Uso pormenorizado predominante: vivienda colectiva  
Usos compatibles: según régimen general de usos  
Usos prohibidos: según régimen general de usos

##### **Densidad de edificación**

Índice de edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Edificabilidad máxima: 249.166,75 m<sup>2</sup>C  
Índice de edificabilidad neta: 0,5808 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

##### **Densidad máxima de población**

Índice bruto: 35 viv/Ha suelo bruto  
Total estimado: 1.744 viviendas  
Índice neto: 40,65766 viv/Ha suelo neto

##### **Densidad mínima de población**

Total estimado: 858 viviendas  
Índice neto: 20 viv/Ha suelo neto

##### **Índice de integración social**

Índice: 30%  
Total estimado: 59.800,03 m<sup>2</sup> edificables

##### **Sistemas generales incluidos**

Red Viaria: 47.394,71 m<sup>2</sup>S  
Equipamientos: 21.950,22 m<sup>2</sup>S  
Total Sistemas generales incluidos: 69.344,93m<sup>2</sup>S



La **ordenación detallada** del sector se incluye como **ANEXO XV. Ordenación Detallada SUR-29, Tomos 1 y 2**, del Libro III. Normativa y Anexos a la Normativa, Parte II. Anexos a la Normativa, del PGOU de Villaquilambre.

En síntesis, las determinaciones de ordenación detallada establecidas son las siguientes:

**Sistema local de espacios libres**

Superficie total: 78.847,23 m<sup>2</sup>S

Superficie computable: 73.475,51 m<sup>2</sup>S

**Sistema local de equipamientos**

Superficie Equipamientos públicos: 37.375,01 m<sup>2</sup>S

Superficie Equipamientos privados: 17.873,99 m<sup>2</sup>S

**Sistema local viario**

Superficie: 117.488,74 m<sup>2</sup>S

Plazas de aparcamiento: 2.567,00 plazas

**Servicios urbanos**

Superficie: 5.414,85 m<sup>2</sup>S

Asimismo, tal como consta en el artículo 26 del Título IV de la normativa reguladora del Anexo XV en el que se establece la ordenación detallada del sector, las condiciones de calificación de cada zona, área funcional o manzana se establecen básicamente mediante las siguientes *“Ordenanzas particulares de zona”*:

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

El texto completo de dichas ordenanzas se recoge en el apartado I. Normativa Actual del documento DN.NU del Plan Parcial.

## IV. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO

### IV.1. Descripción general del ámbito

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. Se trata de un sector discontinuo, formado, por una parte por los terrenos delimitados entre la calle de los Zarzales y el núcleo urbano de Villaobispo de las Regueras, al norte, una presa, al Sur, y la carretera de circunvalación LE-20 al Oeste (Ronda Este de León), y, por otra, por los terrenos destinados a sistemas generales vinculados al CEIP Los Adiles de Villaobispo de las Regueras, situados entre las calles Vicente Aleixandre y Remesón de la misma localidad.

La zona principal del sector 29, de morfología irregular, se localiza en la vega del río Torío, en su vertiente oeste, y al norte de la confluencia entre los ríos Bernesga y Torío, con una topografía sensiblemente horizontal, con desniveles muy suaves.

Se adjunta como plano de información el levantamiento topográfico incluido también en el Tomo XV del PGOU que contiene la ordenación detallada del sector.

### IV.2. Características físicas y territoriales

#### A. Hidrología

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

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

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

#### B. Paisaje

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

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

#### C. Topografía

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

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

#### D. Flora

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.



### E. Fauna

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* (Gorrión), *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)

### F. 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.

### G. 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.

### IV.3. Estructura de la propiedad e identificación de los terrenos afectados

El sector 29 está constituido por una propiedad muy fraccionada.

A continuación se incluye la relación de parcelas incluidas en el sector,;

LISTA DE PARCELAS AFECTADAS SUR-29 VILLAQUILAMBRE		
POLÍGONO	PARCELA	TIPO DE AFECCIÓN
16120	029	TOTAL
16120	030	TOTAL
16120	031	TOTAL
16120	032	TOTAL
16120	033	TOTAL
16120	034	TOTAL
16120	035	TOTAL
16120	036	TOTAL
16120	037	TOTAL
16120	038	TOTAL
16120	039	TOTAL
16120	040	TOTAL
16120	041	TOTAL
16120	042	TOTAL
16120	043	TOTAL
16120	044	TOTAL
16120	045	TOTAL
16120	046	TOTAL
16120	047	TOTAL
16120	048	TOTAL
16120	049	TOTAL
16120	050	TOTAL
16120	051	TOTAL
16120	052	TOTAL
16120	053	TOTAL
16120	054	TOTAL
16120	055	TOTAL
16120	056	TOTAL
16120	057	TOTAL
16120	058	TOTAL
16120	059	TOTAL
16120	060	TOTAL
16120	061	TOTAL
16120	062	TOTAL
16120	063	TOTAL
16120	064	TOTAL
16120	065	TOTAL
16120	066	TOTAL
16120	067	TOTAL
16120	068	TOTAL
16120	069	TOTAL
16120	070	TOTAL
16120	071	TOTAL
16120	072	TOTAL
16120	073	TOTAL
16120	079	TOTAL
16120	080	TOTAL
14079	01	TOTAL
14079	02	TOTAL
14079	03	TOTAL
14079	04	TOTAL
14079	05	TOTAL



LISTA DE PARCELAS AFECTADAS SUR-29 VILLAQUILAMBRE		
POLÍGONO	PARCELA	TIPO DE AFECCIÓN
14079	06	TOTAL
14081	01	TOTAL
14081	02	TOTAL
14081	03	TOTAL
14081	04	TOTAL
14081	05	TOTAL
14081	06	TOTAL
12065	01	TOTAL
12065	02	TOTAL
12065	03	TOTAL
12065	04	TOTAL
12065	05	TOTAL
12065	06	TOTAL
12065	07	TOTAL
12065	08	TOTAL
11074	39	TOTAL
11074	40	TOTAL
11074	41	TOTAL
11074	42	TOTAL
11074	43	TOTAL
11074	03	TOTAL
11074	04	TOTAL
11074	05	TOTAL
11074	06	TOTAL
11074	07	TOTAL
11074	08	TOTAL
11074	09	TOTAL
11074	10	TOTAL
11074	11	TOTAL
11074	12	TOTAL
11074	13	TOTAL
11074	14	TOTAL
11074	15	TOTAL
11074	16	TOTAL
11074	17	TOTAL
11074	18	TOTAL
11074	19	TOTAL
11074	20	TOTAL
11074	21	TOTAL
11074	22	TOTAL
11074	23	TOTAL
11074	24	TOTAL
11074	25	TOTAL
11074	26	TOTAL
11074	28	TOTAL
11074	29	TOTAL
11074	30	TOTAL
11074	31	TOTAL
11074	32	TOTAL
11074	33	TOTAL
11074	34	TOTAL
11074	35	TOTAL
11074	38	TOTAL
11039	01	TOTAL
11039	02	TOTAL
11039	03	TOTAL
11039	04	TOTAL
11039	05	TOTAL



LISTA DE PARCELAS AFECTADAS SUR-29 VILLAQUILAMBRE		
POLÍGONO	PARCELA	TIPO DE AFECCIÓN
11039	06	TOTAL
08066	01	TOTAL
08066	02	TOTAL
08066	03	TOTAL
PARCELAS VINCULADAS AL SS.GG. CEIP LOS EDILES		
12199	01	TOTAL
12199	02	TOTAL
12199	03	TOTAL
12199	04	TOTAL
12199	05	TOTAL
11194	01	TOTAL
11194	02	TOTAL
11194	03	TOTAL

#### IV.4. Construcciones e Infraestructuras existentes

De acuerdo con la documentación extraída del Tomo XV del PGOU y facilitada por el Ayuntamiento de Villaquilambre, existen en el sector varias **edificaciones** que se identifican a continuación:

Parcela 16120/31	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 9,00 m <sup>2</sup> . Además posee una piscina rectangular.
Parcela 16120/38	Tres edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 95,00 m <sup>2</sup> .
Parcela 16120/59	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 180,00 m <sup>2</sup> .
Parcela 16120/63	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 120,00 m <sup>2</sup> . Además posee un pozo.
Parcela 16120/65	Una edificación de una y dos alturas (Planta Baja y Planta Baja + 1) y una superficie construida total aproximada de 289,00 m <sup>2</sup> . Además posee una piscina rectangular.
Parcela 16120/66	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 188,00 m <sup>2</sup> .
Parcela 16120/70	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 110,00 m <sup>2</sup> . Además posee una piscina rectangular y un pozo.
Parcela 14081/04	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 390,00 m <sup>2</sup> . Además posee un pozo.
Parcela 11074/08	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 12,00 m <sup>2</sup> .
Parcela 11074/14	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 37,00 m <sup>2</sup> .
Parcela 11074/16	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 115,00 m <sup>2</sup> .
Parcela 11074/17	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 110,00 m <sup>2</sup> .
Parcela 11074/18	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 184,00 m <sup>2</sup> . Además posee una piscina circular.
Parcela 11074/19	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 100,00 m <sup>2</sup> . Además posee una piscina rectangular.
Parcela 11074/20	Cinco edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 340,00 m <sup>2</sup> .
Parcela 11074/21	Tres edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 125,00 m <sup>2</sup> . Además posee una piscina circular.
Parcela 11074/22	Posee un pozo.
Parcela 11074/23	Tres edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 376,00 m <sup>2</sup> . Además posee un pozo.
Parcela 12065/02	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 50,00 m <sup>2</sup> .
Parcela 12065/05	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 50,00 m <sup>2</sup> . Además posee un pozo.
Parcela 12065/07	Tres edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 230,00 m <sup>2</sup> .
Parcela 12065/08	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 13,00 m <sup>2</sup> . Además posee un pozo.
Parcela 12199/02	Edificación de dos alturas (Planta Baja y Primera) y una superficie construida total aproximada de 5.893 m <sup>2</sup> . Destinado a Colegio de Infantil y Primaria.

En relación con el **viario**, el sector limita al norte con la calle Los Zarzales, exterior al mismo, parcialmente ejecutada, y que cuenta con acera en su lado norte y calzada asfaltada.

Al Este, la calle Miguel Servet, recorre este flanco del sector de norte a sur y conecta con la calle El Valgo y la calle Tejeira, en la zona urbanizada al sur, y cuenta únicamente con una calzada de doble sentido asfaltada.

En el interior del ámbito, la calle El Vago, atraviesa en dirección suroeste-noreste, conectando con la vía urbanizada del mismo nombre en el interior del núcleo urbano de Villaobispo, y tiene algunas ramificaciones para conectar y dar servicio a las edificaciones existentes. Cuenta con una calzada de doble sentido en su recorrido principal y de sentido único en su ramificación norte, ambas asfaltadas, mientras que las ramificaciones al sur están parcialmente asfaltadas y en tierra.

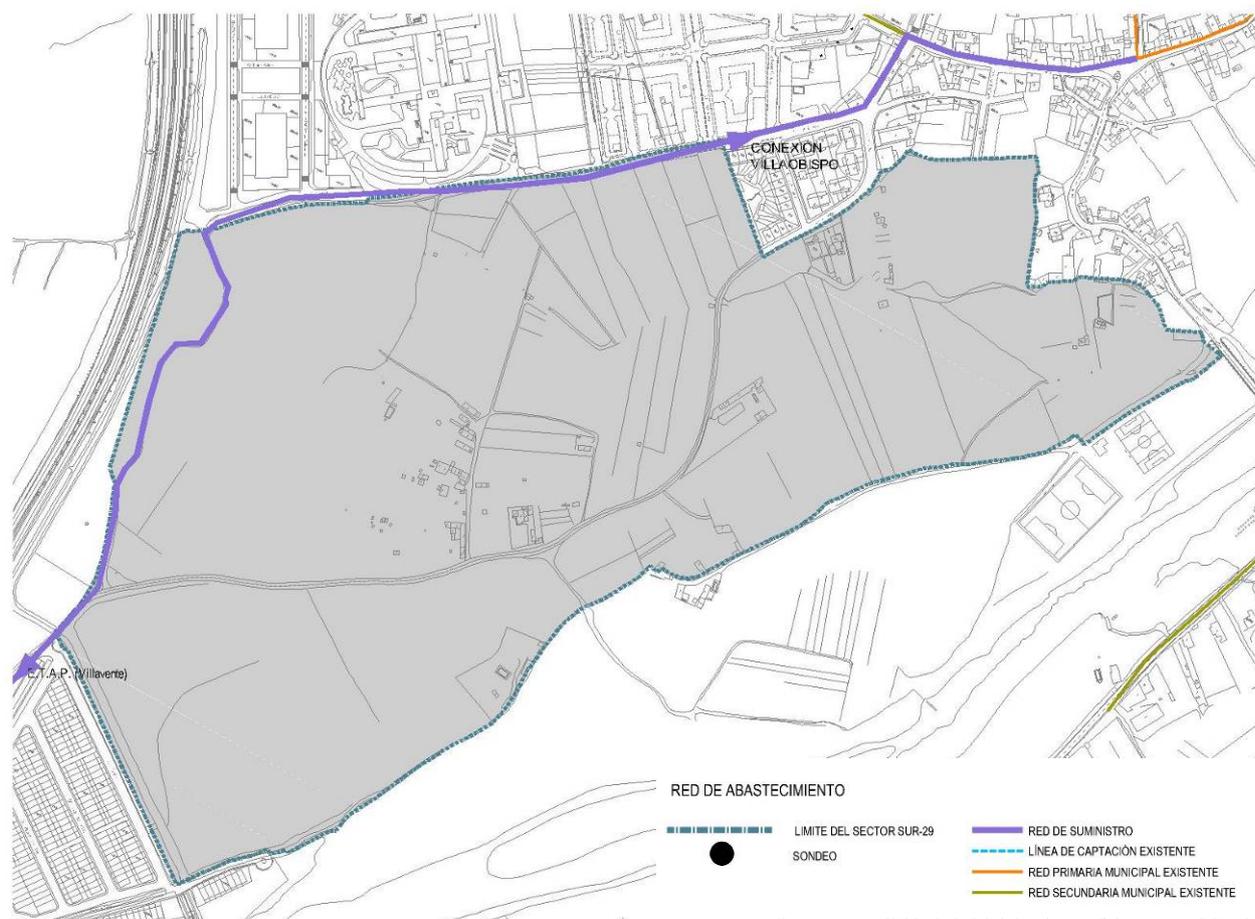
Tanto la calle Miguel Servet como el trazado principal de la calle El Vago son consideradas como **dotaciones urbanas existentes afectas a su destino**, al coincidir su trazado con el trazado de las dotaciones previstas en el sector.

Por último, en el entorno del CEIP Los Adiles, el viario circundante está parcialmente consolidado: la calle Vicente Aleixandre, al Norte, cuenta con calzada de un único sentido y está sin asfaltar en su mitad este, mientras que la mitad oeste se convierte en camino; la calle Vicente Aleixandre en su tramo Este cuenta con calzada de doble sentido asfaltada; la calle Remesón, al sur, cuenta en la zona frente al Colegio con calzada asfaltada y aceras pavimentadas a ambos lados, y el resto, con calzada de doble sentido asfaltada; y la calle central Juan de Juni, cuenta con acera, aparcamientos y calzada de un sentido en su mitad sur.

En relación con las **redes de infraestructuras**, existen en el interior del sector las siguientes:

**. Red de abastecimiento de agua:**

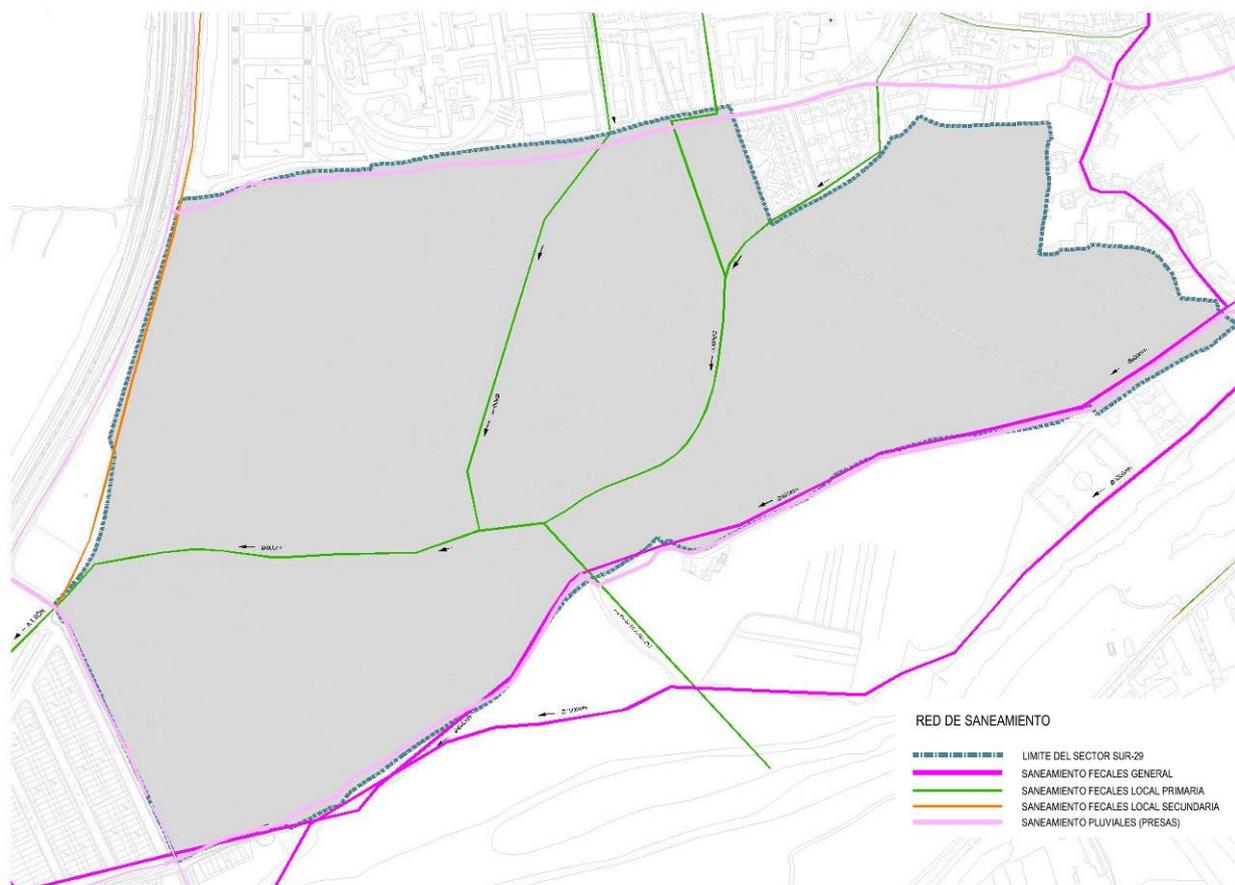
Existe una red que viene desde la ETAP Villavente y recorre la calle Miguel Servet, al Oeste del Sector, hasta conectar con la red que discurre por la calle Zarzales en todo su recorrido por el lindero Norte, ya en el núcleo de Villaobispo.



*Esquema de la Red de Abastecimiento en el SUR-29 extraído de la documentación gráfica del PGOU*

**. Red de saneamiento:**

Existe una red de presas conectadas entre sí y vinculadas a la evacuación de pluviales que discurren, un primer tramo, paralelo a la calle Zarzales, al norte del Sector, que continúa en otro tramo paralelo al trazado de la Ronda Este de León, enlaza al Suroeste del sector constituyéndose en su lindero exterior, y desemboca en el Torío. Este último tramo se cruza con la presa denominada Presa Blanca, que discurre paralela al lindero sureste del sector en todo su recorrido. En cuanto a la red de fecales, existe una red general que discurre paralela a la Presa Blanca y conecta con la red de saneamiento existente en la calle del mismo nombre. También existe una red primaria, de diámetro 800mm que procedente de las calles Zarzales y El Vago discurre por la prolongación de ésta última en el interior del ámbito.

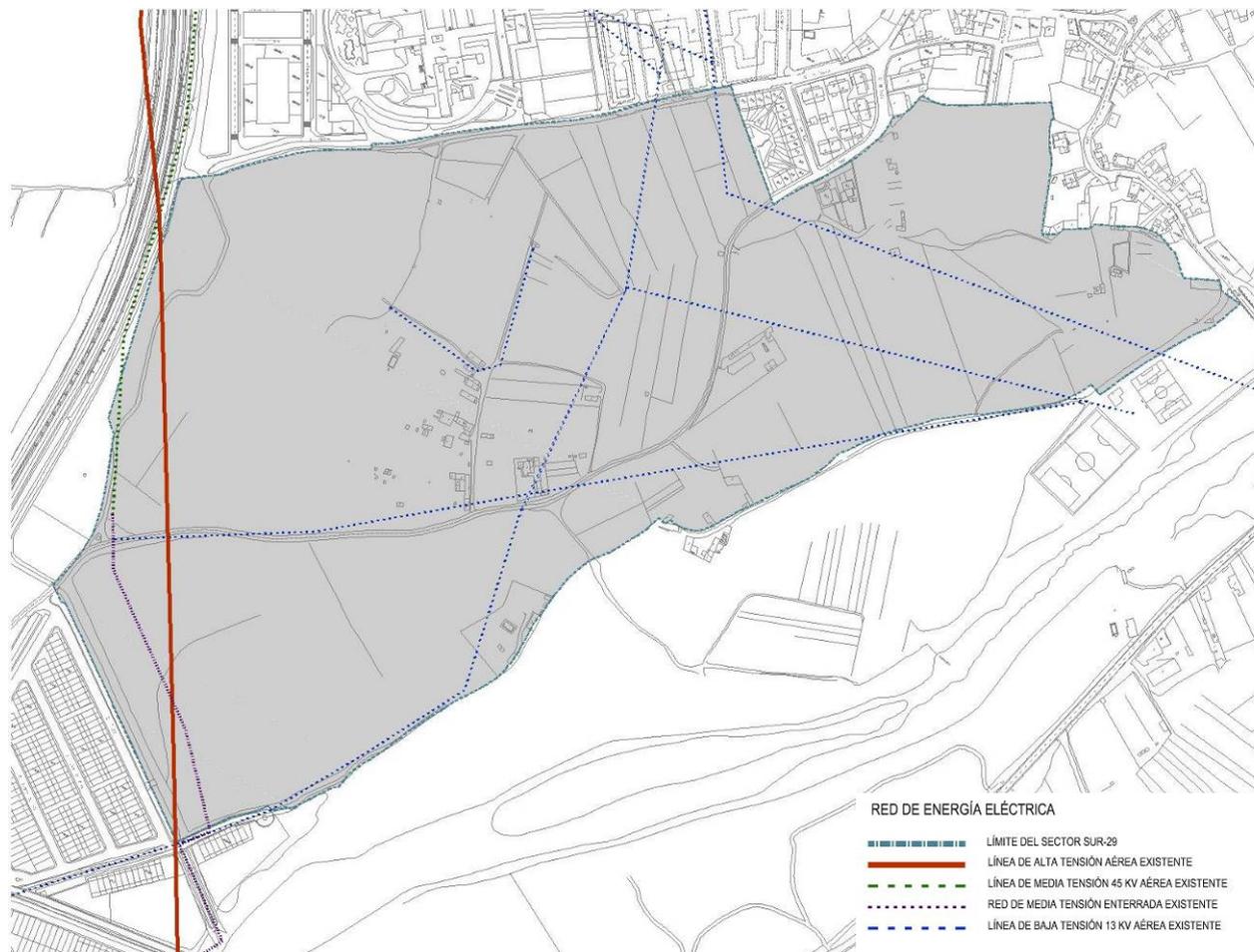


*Esquema de la Red de Saneamiento en el SUR-29 extraído de la documentación gráfica del PGOU*

**. Red de suministro de energía eléctrica:**

Por el sector discurren varios conjuntos de líneas de transporte y distribución eléctricas de alta y baja tensión. Respecto a la Alta Tensión, existe un tendido aéreo de 132kV que atraviesa el sector en su zona oeste en dirección norte-sur, y otra línea también aérea de 45kV, parcialmente paralela a la anterior hacia el Oeste y que se prolonga hacia el norte paralela a la Ronda.

Respecto a la Baja Tensión, existen varios tendidos de 13kV aéreos que atraviesan el sector, dando servicio a las edificaciones existentes y conectan con el núcleo de Villaobispo.



*Esquema de la Red de Energía Eléctrica en el SUR-29 extraído de la documentación gráfica del PGOU*

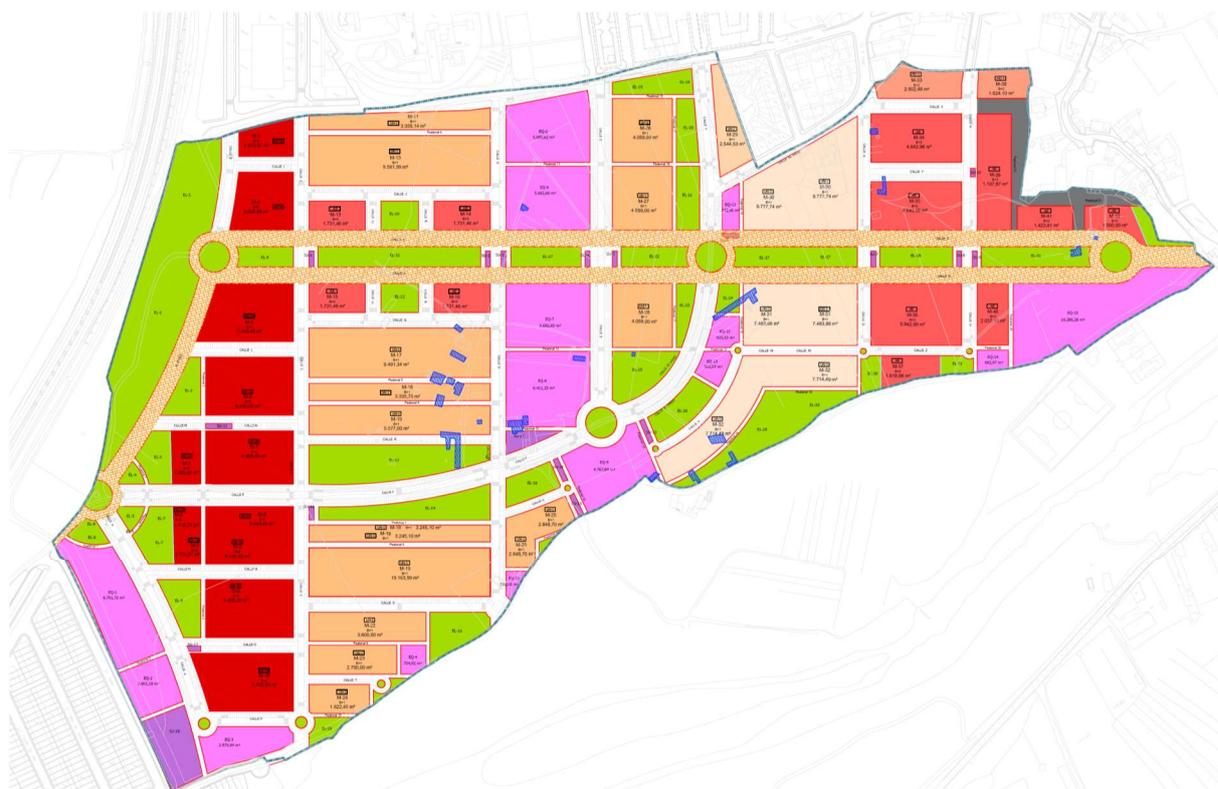
## V. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El sector SUR-29 está clasificado, como ya se ha expuesto, como Suelo Urbanizable con ordenación detallada establecida en el propio PGOU de Villaquilambre.

Se trata de un sector de uso predominante residencial, de alta densidad edificatoria, en el que predomina la edificación en bloque abierto, con una altura que varía entre las cuatro plantas en la franja Este, próxima al núcleo tradicional de Villaobispo, y en un pequeño sector junto al vial central principal, y las siete plantas en la franja Oeste, en la zona edificable más próxima a la Ronda Este de León. El resto del sector se organiza en manzanas residenciales de baja densidad, vinculadas a vivienda unifamiliar, en su mayoría de tipología adosada con parcelas de pequeño tamaño, y con una franja de tipología aislada o pareada hacia el Este. Entre las manzanas residenciales se dispone una franja central de equipamientos divididos en varias manzanas, que se complementa con otra zona en la franja suroeste del sector, otra manzana en el extremo este, y con varias parcelas de menor tamaño.

La ordenación se articula a partir del bulevar principal propuesto, concebido como sistema general, que permite la conexión en el extremo suroeste desde la Ronda Este hacia el norte, y se prolonga atravesándolo en dirección oeste-este enlazando con el núcleo de Villaobispo. Se complementa con otro vial principal que recoge el trazado de la actual calle El Vago y divide el tránsito al sur del anterior. A estos viales acomete el resto de la red viaria prevista, con calles de diferente entidad.

Las zonas verdes se apoyan en el trazado viario, situándose, una gran franja verde junto a la Ronda Este, una sucesión de bandas verdes en la zona central del bulevar, otra sucesión de bandas verdes en paralelo al vial principal, y diversos espacios de menor tamaño en las zonas sobrantes junto a la margen sur.



*Esquema de Ordenación del SUR-29 en el vigente PGOU de Villaquilambre.*

*En tonos rojizos, las manzanas residenciales, de mayor a menor intensidad de color en función de la mayor o menor densidad propuesta. En color magenta, los equipamientos. En color morado, los servicios urbanos. Y en color verde, los espacios libres públicos.*

La Concejalía de Urbanismo ha considerado conveniente y oportuno establecer una ordenación urbanística en el sector de suelo urbanizable SUR- 29 del planeamiento general vigente, que facilite el uso del suelo con criterios de INTERÉS GENERAL, a la vista de la falta de iniciativa privada para su desarrollo, y respondiendo a las demandas de suelo existente vinculadas a la obtención de suelo para dotaciones urbanísticas y relacionadas con la nueva realidad socioeconómica vigente. Así pues, resulta evidente que el propio punto de partida del documento implica la modificación de la ordenación inicialmente propuesta.

Las nuevas necesidades detectadas por el Ayuntamiento de Villaquilambre, y expresadas en los expositivos iniciales de este documento, se concretan en los objetivos que se recogían en los Pliegos del concurso que rigió la licitación para la contratación del servicio de redacción del presente documento y que a continuación se sintetizan:

. **Prioridad nº1:** Atender la demanda de suelo expresada por la Dirección General de la Guardia Civil de León, generando en el sector SUR – 29 una parcela de equipamiento público de una hectárea, calificada como dotación urbanística pública, cuya obtención podrá ser por ocupación directa, situada preferentemente en el extremo noroeste, y circundada por el sistema viario o los espacios libres públicos.

. **Prioridad nº2:** Atender la petición expresada por la Corporación Municipal de reordenar los terrenos en contacto con la Ronda Este con el fin de aprovechar su visibilidad para implantar usos comerciales y otras actividades que actúen como motor de desarrollo del sector. La calificación del terreno será preferentemente Uso Terciario, con la superficie que motivadamente resulte conveniente, y se situará en el extremo Oeste del sector.

. **Prioridad nº3:** Atender la petición expresada por la Corporación Municipal relativa a resolver la obtención de la totalidad del sistema general de equipamiento público SG-EQ del SUR-29, intentando compatibilizar este objetivo con las prioridades 1 y 2 e incorporando a sus propietarios en una unidad de actuación.

Analizadas estas necesidades frente a la ordenación inicial, resulta precisa la transformación de la franja más cercana a la ronda Este, de forma que sea capaz de acoger, por una parte, la superficie vinculada al equipamiento público en las condiciones demandadas por la Dirección General de la Guardia Civil, y, por otra, la zona de uso terciario que posibilite la implantación de diferentes actividades y usos comerciales. Además de la delimitación de unidades de actuación que, cumpliendo los requisitos de la legislación regional, faciliten el desarrollo del sector SUR-29 por fases, y que permitan la asignación de una de las unidades de actuación al aprovechamiento de los propietarios afectados por los SSGG de Equipamiento Público adscrito al SUR-29.

Por otra parte, y de manera complementaria, se advierten algunos aspectos en la ordenación inicial que, si bien no responden a las tres prioridades descritas, sería preciso corregir.

En primer lugar, el diseño del trazado viario no parece adecuado frente a las necesidades funcionales del suelo lucrativo resultante. Por una parte, la organización del viario provoca un excesivo fraccionamiento de las manzanas, tanto en la zona oeste como en la franja sur, en esta última con el agravante de finalizar en fondos de saco o de manera abrupta contra el suelo rústico, y derivando además, en la formalización de espacios libres públicos residuales conformados por las áreas sobrantes de la conformación de las manzanas residenciales. Por otra parte, su jerarquización deviene en un gran número de viales peatonales de escasa sección y poco funcionales para dar servicio a las manzanas a las que sirve.

Por último, la densidad y altura propuesta para algunas de las zonas residenciales resulta a todas luces excesiva en la coyuntura económica y social actual y frente a las características del núcleo de Villaobispo.

Se entiende que el documento que se propone deberá recoger, además de las prioridades establecidas como punto de partida en la licitación los objetivos de minimizar el trazado viario, manteniendo su funcionalidad, conseguir la continuidad de los espacios libres públicos en la margen sur del sector y resolver la transición con el suelo rústico limítrofe, reducir la altura y densidad de las edificaciones residenciales, y favorecer la movilidad sostenible.



ANEJOS A LA MEMORIA INFORMATIVA



ANEJO 1. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Ortofotografía extraída de Google Maps



Vista del SUR-29 desde la carretera LE-20 (Ronda Este de León)





Vista del SUR-29 desde el extremo Suroeste del Camino El Vago



Vistas del SUR-29 desde el interior del Camino El Vago



Vista del SUR-29 desde el cruce del Camino El Vago con la calle Iglesia



Vista del SUR-29 desde el cruce de la calle El Vago con la calle Iglesia



Vista del SUR-29 desde la calle Los Zarzales



## DN. MV. MEMORIA VINCULANTE

### I. OBJETO

El objeto del Plan Parcial cuyo Avance se presenta es, conforme a lo establecido en el artículo 137.a) del RUCyL, la modificación de algunas de las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el PGOU de Villaquilambre para el Sector SUR-29, en concreto las relacionadas con los objetivos marcados por la Corporación municipal y expuestos en la memoria informativa, y que se resumen a continuación:

- Reserva de una parcela de equipamiento público destinado a la Guardia Civil, ubicada en la esquina Noroeste, de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie
- Reordenación de los terrenos en contacto con la ronda Este LE-20, para la calificación de suelo de uso Terciario.
- Delimitación de unidades de actuación que, cumpliendo los requisitos de la legislación regional, faciliten el desarrollo del sector SUR-29 por fases.
- El objetivo anterior se complementa con la asignación de una de las unidades de actuación al aprovechamiento de los propietarios afectados por los SSGG de Equipamiento Público.

Asimismo se establecen, de forma complementaria, la consecución de los siguientes objetivos:

- Minimizar el trazado viario, garantizando su funcionalidad
- Conseguir la continuidad de los espacios libres públicos
- Resolver la transición entre el suelo urbano y el rústico
- Reducir la altura de las edificaciones
- Favorecer la movilidad sostenible

Teniendo en cuenta estos condicionantes, la propuesta de ordenación se articula en base a las determinaciones que a continuación se expresan de manera sintética:

#### **1. Determinaciones de ordenación general.**

Se mantienen los parámetros establecidos por el planeamiento general vigente – delimitación del sector, sistemas generales asignados, edificabilidad máxima, densidad edificatoria, uso predominante y usos prohibidos, e índice de integración social-.

#### **2. Determinaciones de ordenación detallada.**

Se realizan las modificaciones que a continuación se señalan de forma genérica:

. Se ubica la parcela destinada a equipamiento público destinado a las instalaciones de la guardia civil en la esquina noroeste del sector.

. A partir de la anterior, se ajusta la posición del viario perpendicular al eje principal.

. Se crea una franja adscrita al uso terciario en la zona oeste del sector que sustituye a la zona que albergaba la zona residencial más densa.

. Se crea un gran espacio libre público continuo en la margen sur del sector, junto al suelo rústico, y se procura la continuidad de los recorridos peatonales y ciclistas a través de estos espacios en el interior del sector y con las zonas exteriores.

. Se reordena el viario público buscando una mayor funcionalidad y eficiencia, sustituyéndose los viales peatonales por vías de coexistencia, suprimiéndose los fondos de saco y las rotondas de pequeño tamaño.

. Se reorganizan las manzanas residenciales, creándose dos focos de mayor densidad, uno al centro-oeste y otro al este, ambos relacionados con el viario principal, disminuyéndose la densidad en los bordes del sector.

. En cuanto a la normativa urbanística, se introducen los siguientes cambios en las ordenanzas de aplicación:

- Se suprime la ordenanza AB-VE vinculada a edificación residencial colectiva en siete plantas de altura
- Se incluye la aplicación de la ordenanza TE. Terciario del PGOU, a la que se asigna un índice de edificabilidad de 1,35m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y se incluyen condiciones respecto a la posibilidad de incremento de la altura máxima.
- Se mantiene la aplicación de las ordenanzas MC-1, UN y AB, introduciendo en todas ellas condiciones para la regulación de la compatibilidad de usos. Asimismo, en la ordenanza AB. Bloque abierto, se incluye un índice de edificabilidad de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y en la ordenanza EQ. Equipamiento se limita la altura máxima a tres plantas y se introduce un índice de edificabilidad para el equipamiento privado de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El Plan Parcial propuesto muestra su conveniencia en la necesidad de modificar las determinaciones de ordenación detallada de las establecidas por el PGOU para adaptarla a los requerimientos y a las nuevas necesidades detectadas por el Ayuntamiento de Villaquilambre, facilitando el uso del suelo con criterios de interés general, con el objetivo concreto de generar dotaciones urbanísticas adecuadas, con un diseño y programación adaptado a una nueva realidad socioeconómica.

La oportunidad del presente documento se halla en la necesidad y en la urgencia en la consecución de los objetivos propuestos para este caso, mediante un impulso que nazca de la iniciativa municipal y permita el desarrollo del sector toda vez que la ordenación vigente agota sus plazos sin que la iniciativa privada se haya manifestado.

### III. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

El sector SUR-29 se integra en el suelo residencial previsto por el PGOU entre la Ronda Este de León, el núcleo de Villaobispo de las Regueras y la Presa Blanca.

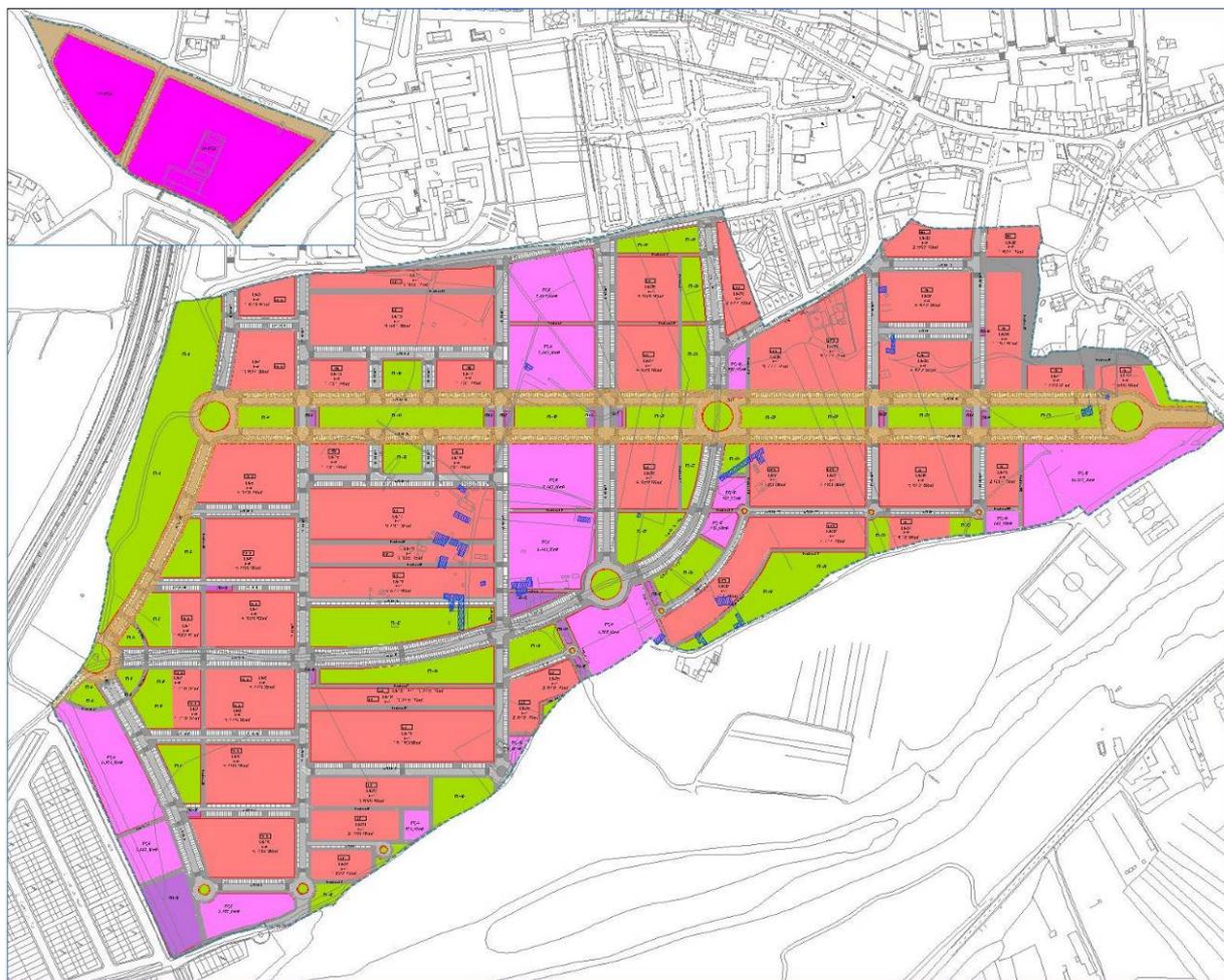
El punto de partida resulta ser la ordenación prevista por el PGOU que establece las determinaciones de ordenación general y detallada en la ficha particular del sector, y en el **ANEXO XV. Ordenación Detallada SUR-29**, del Libro III. Normativa y Anexos a la Normativa, Parte II. Anexos a la Normativa.

El sector se plantea como un área residencial de elevada densidad, condicionada por su proximidad a la Ronda Este y su posición de borde urbano.

La ordenación vigente se articula, como ya se ha descrito, a partir del potente esquema viario previsto, constituido por dos ejes principales: el bulevar central, que conecta la Ronda con el núcleo de Villaobispo desde el extremo suroeste al este, y el nuevo vial de trazado curvo creado sobre el camino El Vago, que parte desde el mismo extremo suoreste hasta enlazar con la calle del mismo nombre en el norte-centro del sector. De este sistema principal deriva el resto del trazado viario, estructurado en diferentes niveles. El sistema de espacios libres públicos se dispone a lo largo de estas vías principales, y se complementa con otros espacios sobrantes junto al límite sur del sector.

Los equipamientos se disponen en la franja central del sector, en zonas predominantes, concentrando y potenciando su uso.

Las manzanas residenciales se organizan regularmente en torno a los viales, disponiéndose las zonas más densas, con siete alturas, en la zona más próxima a la ronda Este, y con cuatro alturas en la franja Este, próxima al núcleo urbano, e intercalándose entre ellas las zonas de vivienda unifamiliar, de dos plantas de altura.



*Estado actual. Esquema de Ordenación del sector SUR-29 elaborado a partir de los planos del PGOU de Villaquilambre*

La ordenación propuesta pretende la consecución de los objetivos marcados por el Ayuntamiento de Villaquilambre, realizando para ello las mínimas modificaciones necesarias, e intentando también la resolución de determinadas carencias detectadas en la ordenación vigente.

De esta forma, y comenzando por la primera de las prioridades establecidas, se propone la **ubicación de la parcela destinada al equipamiento público** de la Guardia Civil en la esquina Noroeste del sector, en la posición y con la superficie que se había solicitado. 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.

Atendiendo a la segunda prioridad, 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.

A partir de la resolución de estos dos aspectos, se introducen en el sector otras modificaciones vinculadas con la mejora de la calidad y funcionalidad de la ordenación.

- Minimizar el trazado viario, garantizando su funcionalidad
- Conseguir la continuidad de los espacios libres públicos
- Resolver la transición entre el suelo urbano y el rústico
- Reducir la altura de las edificaciones
- Favorecer la movilidad sostenible

De esta forma, se propone la creación de un gran **espacio libre público** en el límite sur del sector que resuelva la transición con el 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.

La adopción de esta solución tiene repercusiones positivas tanto en la calidad del espacio libre generado como en la optimización del viario público y en la mejora de las condiciones de las manzanas residenciales.

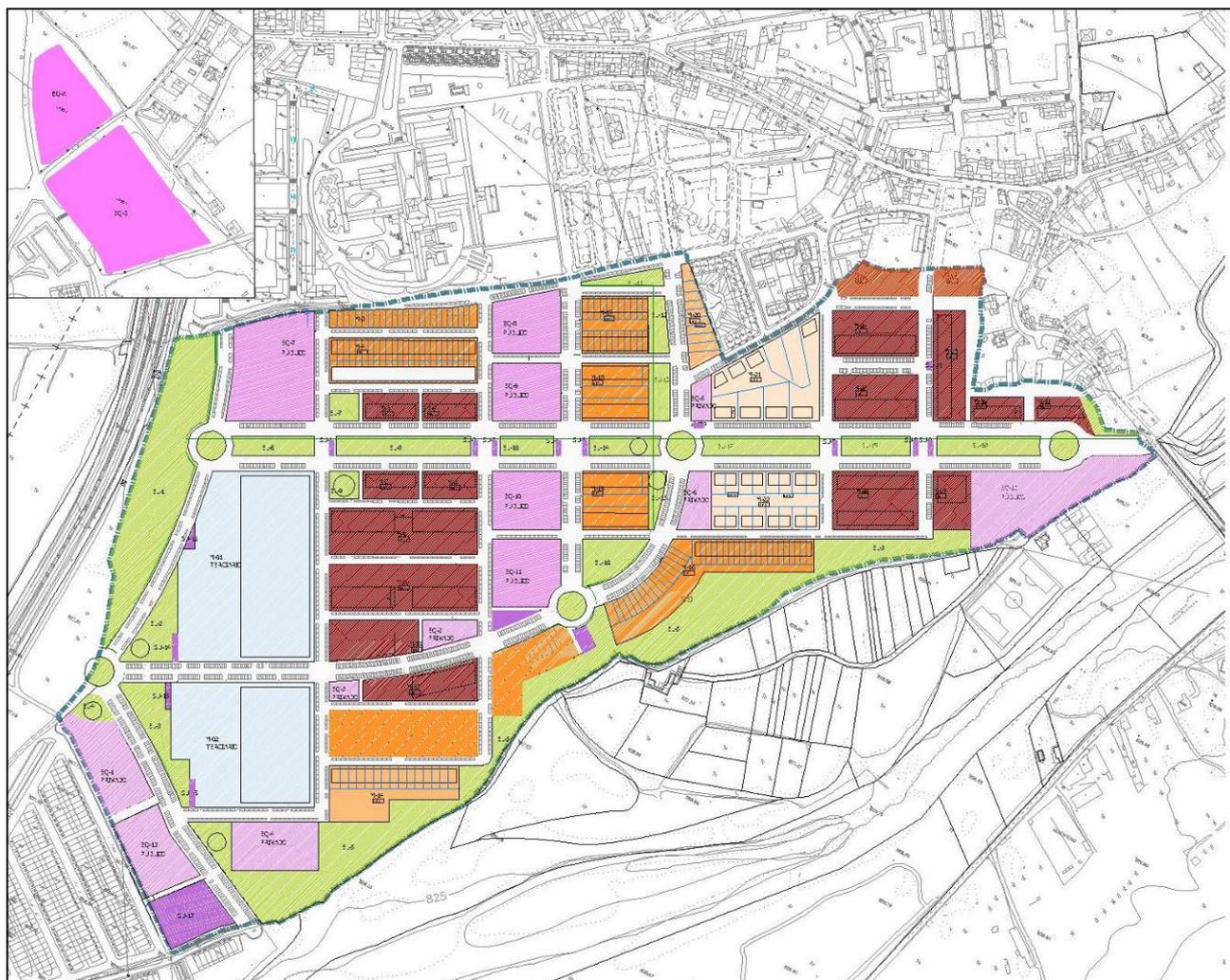
En cuanto al **viario público**, manteniendo, como se ha señalado, el esquema general inicial, y realizando los desplazamientos necesarios para el ajuste a la nueva zonificación resultante del acomodo de la parcela de equipamiento y la zona terciaria, se propone la ampliación de la sección del viario entre las manzanas residenciales sustituyendo las vías peatonales por vías de coexistencia de mayor anchura que faciliten el acceso y el aparcamiento. Asimismo, fruto de la creación del gran espacio libre público al sur, se suprimen los viales en fondo de saco y de pequeña sección de esta zona, y se crea, apoyado en su continuidad, un carril bici integrado en ellas, que recorre el sector y 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 siete plantas se considera excesiva. La altura máxima propuesta para vivienda colectiva en el sector se fijará en cuatro plantas (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 en la zona central alrededor del bulevar y del vial principal en anillo, vinculada a la ordenanza AB. Vivienda colectiva en bloque abierto, cuya densidad también disminuye a medida que nos alejamos de esos ejes, aumentando el tamaño de las parcelas. Hacia los bordes del sector en esta franja, las manzanas se organizan en edificación residencial de baja densidad, en las manzanas limítrofes con el equipamiento de la esquina noroeste, y en el borde sureste, junto a la nueva zona verde creándose manzanas con frente al viario. Los equipamientos privados se ubican en parcelas de menor tamaño que se intercalan con las manzanas residenciales.

En el resto del ámbito, al Oeste de la franja vertical de equipamiento previsto inicialmente, salvo pequeñas adaptaciones de superficie, se mantiene la zonificación y calificación inicialmente propuesta.



*Ordenación propuesta . Esquema de ordenación del sector SUR-29 incluida en el Plan Parcial.*

#### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

##### IV.1. Determinaciones de ordenación general

La ordenación contenida en el presente Plan Parcial mantiene los parámetros de ordenación general establecidos por el planeamiento general vigente para el sector SUR-29, tal como se justifica a continuación:

###### 1. Clasificación del suelo y delimitación del sector

De acuerdo con el PGOU de Villaquilambre, el sector de suelo urbanizable SUR-29 cuenta con una superficie de 498.333,50 m<sup>2</sup> de suelo, incluyendo los sistemas generales adscritos, que suponen una superficie de 69.344,93 m<sup>2</sup> de suelo.

SUPERFICIES SECTOR SUR-29			
SUPERFICIE BRUTA	498.333,50	m <sup>2</sup> S	
SUPERFICIE NETA	428.988,57	m <sup>2</sup> S	
SISTEMAS GENERALES	69.344,93	m <sup>2</sup> S	

###### 2. Edificabilidad máxima

El planeamiento general vigente prevé para el sector, entre las determinaciones de ordenación general, un índice de edificabilidad bruta de 0,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que, aplicado a la superficie bruta del sector, supone un máximo de 249.166,75m<sup>2</sup> edificables.

SUPERFICIE BRUTA	498.333,50	m <sup>2</sup> S
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,50	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	249.166,75	m <sup>2</sup> C

Teniendo en cuenta el artículo 86. Bis 1.b del RUCyL, que establece un máximo de 7.500 m<sup>2</sup> edificables/Ha, excluyendo de la superficie los terrenos reservados para sistemas generales, el PGOU realiza el cálculo del índice de edificabilidad neta:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	249.166,75	m <sup>2</sup> C
SUPERFICIE NETA	428.988,57	m <sup>2</sup> S
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETO	0,5808	

Estos parámetros no resultan modificados como consecuencia de la modificación propuesta en el presente documento.

###### 3. Adscripción de sistemas generales

El PGOU establece la adscripción de un total de 69.344,93 m<sup>2</sup> de suelo vinculado a sistemas generales, que se corresponden con el sistema general de viario público previsto en el interior del SUR-29 –vial principal que conecta la Ronda Este con la calle Iglesia de Villaobispo, atravesando de suroeste a este el sector-, y con el sistema general de equipamiento vinculado al colegio CEIP Los Adiles de Villaobispo de las Regueras.

El resumen de la superficie de sistemas generales adscritos al SUR-29 es el siguiente:

<b>SS-GG viario interior SUR-29</b>	<b>39.878,09</b>
<b>SSGG exteriores- CEIP Los Adiles</b>	<b>29.466,84</b>
SS-GG viario interior CEIP	7.516,62
SS-GG equipamiento CEIP	21.950,22
<b>Total SSGG Equipamiento</b>	<b>21.950,22</b>
<b>Total SSGG Red viaria</b>	<b>47.394,71</b>
<b>TOTAL SS.GG. ADSCRITOS</b>	<b>69.344,93</b>



#### 4. Uso predominante

Se mantiene la adscripción al uso predominante residencial establecido por el PGOU de Villaquilambre, el uso pormenorizado predominante vivienda colectiva, y los usos compatibles y prohibidos según régimen general de usos.

#### 5. Densidad máxima y mínima de edificación

El PGOU de Villaquilambre establece para el sector SUR-29 una horquilla de entre 35 y 20 viv/Ha de suelo bruto, de lo que resulta un máximo de 1.744 y un mínimo de 858 viviendas.

La ordenación propuesta se mueve entre las 1.149 y las 858 viviendas, respetando también las determinaciones del PGOU en este sentido.

#### 6. Índice de integración social

El PGOU de Villaquilambre establece un índice de integración social del 30% del aprovechamiento lucrativo, lo que supone una reserva de 59.800,03 m<sup>2</sup>C destinados a este fin, reserva que se mantiene en el plan parcial.

## IV.2. Determinaciones de Ordenación Detallada

A continuación se incluyen las determinaciones de ordenación detallada del sector SUR-29 incluidas en el PGOU, señalándose y justificándose las modificaciones introducidas mediante el plan parcial.

### 1. Suelo residencial

Se califica como suelo para uso residencial una superficie total de 135.250,18m<sup>2</sup>, repartidos en manzanas adscritas a las ordenanzas AB. Colectiva Abierta, MC-1. Colectiva cerrada, y UN. Unifamiliar, en sus grados 1, 2 y 3 del Plan Parcial.

Se suprime la aplicación de la ordenanza AB-VE.

En cuanto a las ordenanzas, se mantienen en lo sustancial en su redacción actual, si bien se introducen algunos ajustes:

- El índice de edificabilidad de la ordenanza AB. Bloque abierto, se fija en 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- Se establece la obligación de adscribir al uso pormenorizado principal al menos los siguientes porcentajes de la edificabilidad máxima:
  - 80% en la ordenanza UN;
  - 50% en las ordenanzas AB y MC-1

Las manzanas residenciales se reorganizan en la forma que se refleja en la documentación gráfica del Plan Parcial.

A continuación se refleja el resumen de los parámetros de la ordenación prevista para el suelo residencial, cuya cuantificación ha variado con la modificación propuesta:

#### ORDENANZA UNIFAMILIAR UN-1

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	47.981,15
EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> C)	59.953,89
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	249,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	182,00

#### ORDENANZA UNIFAMILIAR UN-2

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	9.323,35
EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> C)	7.458,68
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	24,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	18,00

#### ORDENANZA UNIFAMILIAR UN-3

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	17.265,00
EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> C)	8.632,50
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	26,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	20,00

#### ORDENANZA COLECTIVA ABIERTA AB

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	56.554,10
EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> C)	82.416,49
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	785,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	588,00

#### ORDENANZA COLECTIVA CERRADA MC-1

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	4.126,58
EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> C)	6.450,00
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	65,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	50,00

#### EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> C)	164.911,56
<b>NÚMERO DE VIVIENDAS</b>	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	1.149,00
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	858,00

## 2. Suelo de uso terciario

Como novedad, el plan parcial incluye la calificación como suelo de uso terciario una superficie total de 48.400,00 m<sup>2</sup>, repartidas en dos bolsas de suelo situadas al Oeste del sector, para dar respuesta a la demanda detectada por el Ayuntamiento de Villaquilambre.

La ordenanza de aplicación a estas manzanas será la ordenanza TE. Terciario del Plan Parcial que coincide en lo sustancial con la ordenanza TE del PGOU, con las siguientes particularidades:

- El índice de edificabilidad asignado es de 1,35m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- Se incluye la posibilidad de incremento excepcional de la altura máxima una planta hasta 4 plantas (PB +3) y 14 metros, manteniéndose en todo caso la edificabilidad

La cuantificación de los parámetros de la ordenación prevista para el suelo terciario es la que se recoge a continuación:

### ORDENANZA TERCIARIO TE

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	48.400,85
EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> C)	65.341,15

## 3. Suelo destinado a otros usos lucrativos

Además del uso residencial y el terciario, el plan parcial incluye la asignación de aprovechamiento sobre determinadas parcelas de equipamiento privado. Su cuantificación es la siguiente:

La ordenanza de aplicación a estas manzanas será la ordenanza EQ. Equipamiento, del Plan Parcial que coincide en lo sustancial con la ordenanza EQ del PGOU, con las siguientes particularidades:

- El índice de edificabilidad asignado a las parcelas vinculadas a equipamiento privado es de 1,20m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

La cuantificación de los parámetros de la ordenación prevista para el suelo terciario es la que se recoge a continuación:

### ORDENANZA EQUIPAMIENTO PRIVADO

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	15.761,70
EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> C)	18.914,04

## 4. Viario público

El Plan Parcial mantiene la estructura principal establecida en el PGOU, si bien introduce las adaptaciones necesarias en relación con la creación de la nueva parcela de equipamiento público en la esquina noroeste, la nueva área terciaria al oeste del sector, y el gran espacio libre público junto al límite sur. Además, incluye la sustitución del viario peatonal entre las manzanas residenciales por otro viario de coexistencia más funcional.

El trazado viario responde a la optimización de la relación entre el suelo resultante y las necesidades de movilidad, así como a las exigencias de la legislación regional y sectorial aplicable.

La superficie reservada para viario público se reduce sustancialmente –alrededor de un 20%– con respecto a las previsiones iniciales del PGOU, y supone un total de **94.617,97 m<sup>2</sup> de suelo**.

En cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento, el artículo 104.1. del RUCyL establece una reserva de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, al menos una de ellas de uso público, lo que supondría un mínimo de 4.984 plazas de las cuales 2.492 deberán ser públicas.

La ordenación propuesta prevé un total de 2.314 plazas en el viario público y 180 plazas sobre las parcelas de equipamiento público –40 plazas sobre cada una de las parcelas EQ7 y EQ13, y 20 plazas sobre cada una de las parcelas EQ7, EQ8, EQ9, EQ10, EQ11 y EQ12–, con lo que se supera el mínimo previsto en la legislación.

Asimismo, se prevé una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda y 2 plazas por cada 100m<sup>2</sup> construidos de otros usos lucrativos, con lo que la dotación ascendería a 2.543 plazas de uso privado (858 vinculadas a las viviendas y 2543 a los otros usos lucrativos).

Por último, señalar que la ordenación respeta la reserva mínima prevista en la legislación aplicable sobre accesibilidad, que establece una plaza de aparcamiento diseñada para uso por personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas, lo que supone un mínimo de 63 plazas.

## 5. Equipamientos públicos

La ordenación incluida en el Plan Parcial incluye como novedad la incorporación de un nuevo equipamiento público e la esquina noroeste, vinculado a la dotación demandada por la Guardia Civil. Se mantiene la espina central de equipamientos, aunque se realizan ajustes en su superficie sustancial el resto de la dotación de equipamientos prevista, realizando algunos ajustes necesarios, y se mantienen las parcelas de equipamiento público situadas en el extremo este y en la zona suroeste, junto a la gran parcela de servicios urbanos.

La superficie vinculada a equipamiento público se incrementa con respecto a lo previsto inicialmente en el PGOU, resultando una superficie de suelo adscrita a este uso de **44.131,15 m<sup>2</sup>**, lo que supone un porcentaje del 17,71% con respecto a la edificabilidad propuesta para el ámbito y supera holgadamente las exigencias marcadas por el artículo 106.1.b) del RUCyL (15m<sup>2</sup>S/100m<sup>2</sup> edificables), con un mínimo del 5% de la superficie del sector (que supondría una dotación de 24.916,68 m<sup>2</sup> de suelo)

## 6. Espacios libres públicos

El Plan Parcial propuesto introduce algunas modificaciones en la ordenación de los espacios libres públicos con respecto a la previsión inicial, con el objetivo principal de procurar la continuidad de las zonas verdes, la mejora de la calidad de estos espacios y su correcta articulación de los usos lucrativos.

La principal variación incorporada es la relativa a la creación de una gran zona verde continua en la margen sur del sector, sirviendo de transición con el suelo rústico, y la supresión de las dos bolsas previstas a ambos lados del vial coincidente con el camino El Vago en su tramo final. Se mantiene la reserva occidental prevista junto a la Ronda Este de León y se ajustan las parcelas en el borde de la zona de uso terciario. También se mantienen la espina central verde del bulevar principal y la franja norte-sur en la zona central.

La superficie proyectada supera las previsiones iniciales del PGOU, y alcanza un total de **84.490,97 m<sup>2</sup>S**, de los cuales 79.906,95 son computables a los efectos del RUCyL, que lo que supone un porcentaje del 32,06 % con respecto a la edificabilidad propuesta para el ámbito y supera ampliamente las exigencias marcadas por el artículo 105.1.b) del RUCyL que fija una reserva mínima de 20m<sup>2</sup>S/100m<sup>2</sup> edificables con un mínimo del 10% de la superficie del sector (que supondría una dotación de 49.833,35 m<sup>2</sup> de suelo).

## 7. Servicios urbanos

Se califican como servicios urbanos una serie de parcelas diseminadas por el sector, previstas para dar servicio a las diferentes manzanas resultantes de la ordenación.

La ordenación contenida en el plan parcial mantiene en la distribución inicialmente prevista por el PGOU, realizándose únicamente las adaptaciones necesarias requeridas por las variaciones propuestas.

En conjunto, la nueva ordenación califica como servicios urbanos una superficie de **6.335,75 m<sup>2</sup>**, ligeramente superior a la inicialmente propuesta.

## 8. Aprovechamiento medio

Puesto que no se han variado los parámetros relativos a las ordenanzas de aplicación ni edificabilidad asignada, y se mantiene el establecimiento de los coeficientes de ponderación en la unidad, el cálculo del aprovechamiento medio no se modifica con respecto a las previsiones iniciales del PGOU, resultando:

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	
SUPERFICIE DEL SECTOR	498.333,50
SUPERFICIE DOTACIÓN AFECTA A SU DESTINO *	11.551,13
SUPERFICIE SECTOR - SUPERFICIE AFECTA A SU DESTINO	486.782,37
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PONDERADO	249.166,75
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	<b>0,511864774</b>

\* se considera dotación afecta a su destino la superficie de viario existente correspondiente a la calle Miguel Servet, al oeste, y el Camino del Vago que atraviesa el sector, en su trazado principal, ambos coincidentes con el nuevo viario proyectado.

## 9. Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento

Tal como establece la legislación vigente, corresponde a los propietarios la cesión gratuita y libre de cargas de las parcelas adscritas a los sistemas locales de equipamientos públicos, espacios libres públicos, viario público y servicios urbanos.

El PGOU de Villaquilambre, establece en el artículo 17 de la normativa de la ordenación detallada del SUR-29 una cesión del 10% del aprovechamiento medio del sector. No obstante, desde la aprobación del PGOU de Villaquilambre se han producido variaciones en la legislación regional que han supuesto la variación de este parámetro.

De esta forma, y al amparo del artículo 44.1.b) del RUCyL, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85% del aprovechamiento medio del sector. La cesión pública prevista del aprovechamiento corresponderá a la Administración actuante, esto es, el Ayuntamiento de Villaquilambre.

En este caso, dicha cesión se cuantifica en 37.375,01 m<sup>2</sup>.

### CUADRO RESUMEN DE CESIONES

<b>CÁLCULO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO</b>		
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,511864774
15% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO		37.375,01
<b>ORDENANZA EQUIPAMIENTO PÚBLICO</b>		
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		44.131,15
plazas de aparcamiento		180
<b>ORDENANZA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>		<b>84.490,97</b>
SUPERFICIE ELP COMPUTABLE (m <sup>2</sup> )		79.906,95
SUPERFICIE ELP NO COMPUTABLE		4584,02
<b>ORDENANZA VIARIO PÚBLICO</b>		
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		94.617,97
plazas de aparcamiento		2.314
<b>SERVICIOS URBANOS</b>		
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		6335,75



CUADRO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

	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	<b>38.484,25</b>			
	M2	19.894,00	TE	B+2	1,35	<b>26.856,90</b>			
		<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	38	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	90	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>249.166,75</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>						

## 10. Delimitación de ámbitos de gestión urbanística

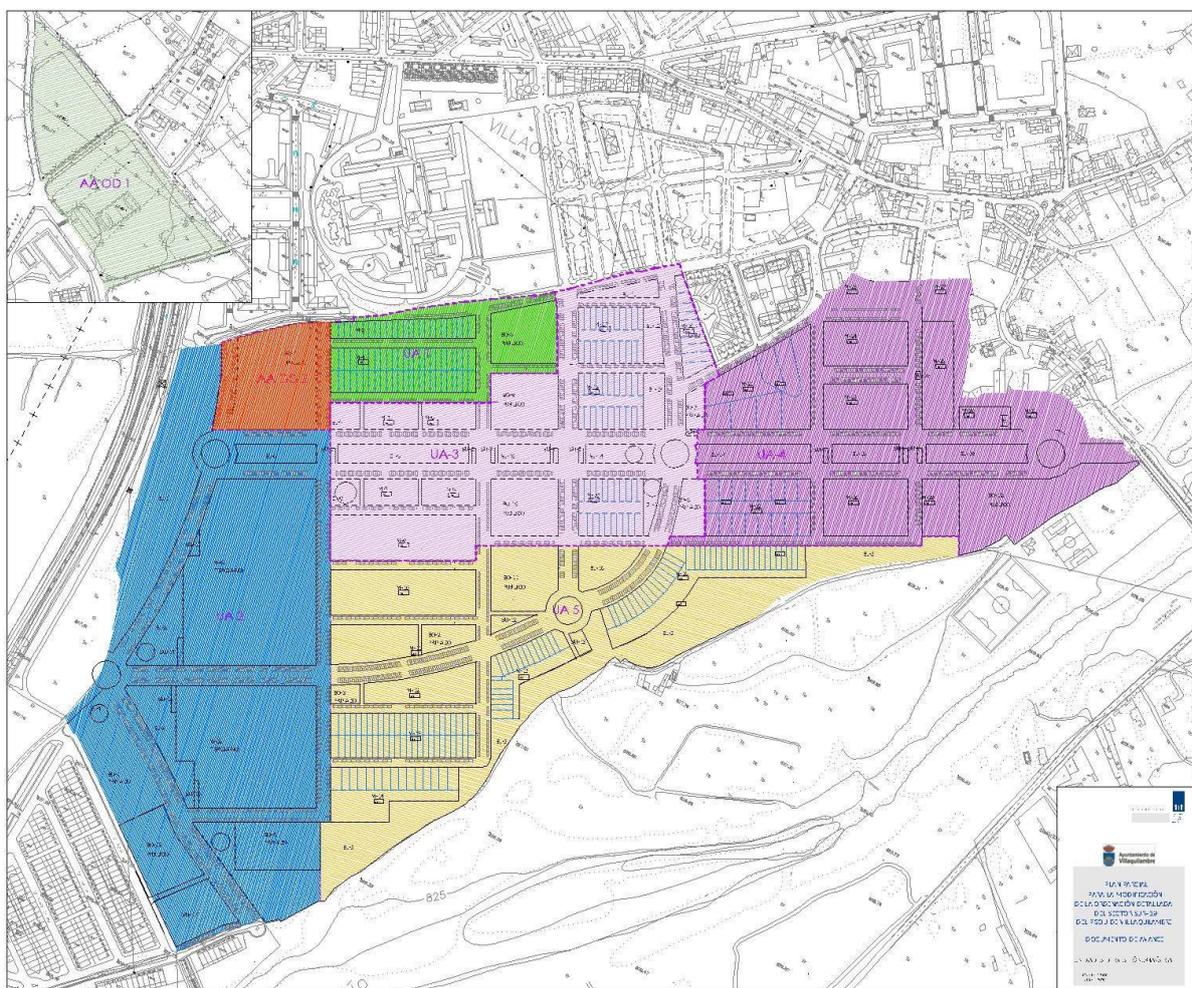
El artículo 101 del RUCyL exige, en su apartado 2.d), como determinación de ordenación detallada, la división de los sectores en ámbitos de gestión urbanística integrada.

En este caso, se tienen en cuenta los requerimientos manifestados por el Ayuntamiento de Villaquilambre en relación con la necesidad de resolver la obtención de la totalidad del sistema general de equipamiento público SG-EQ del SUR-29, la necesidad de la obtención prioritaria del equipamiento noroeste, y la posibilidad de la gestión independiente de la zona de uso terciario.

Así pues, se propone la división del sector en dos actuaciones aisladas de ocupación directa, vinculadas a la obtención de los equipamientos citados, y en cinco unidades de actuación. Esta fragmentación se diseña de forma que cada una de las unidades pueda ser desarrollado de forma autónoma.

El aprovechamiento de los propietarios de la AA-OD-1 (coincidente con el SG-EQ del SUR-29) serían transferidos a la unidad de actuación UA-1, mientras que los derechos de los propietarios del suelo de la AA-OD-2 (coincidente con el equipamiento noroeste y el viario a ambos lados) y de la UA-1 citada, se transferirán a la UA-2 (zona terciaria). El resto de los propietarios podrán materializar su aprovechamiento en la misma unidad de actuación en la que se ubica su propiedad (UA-3, 4 y 5).

La delimitación prevista es la que se recoge en el esquema siguiente:





#### CUADRO RESUMEN UNIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

<b>UNIDAD AA-OD-1</b>		
	Superficie (m2)	29.466,84
	Edificabilidad (m2C)	0,00
<b>UNIDAD AA-OD-2</b>		
	Superficie (m2)	13.740,00
	Edificabilidad (m2C)	0,00
<b>UNIDAD UA-1</b>		
	Superficie (m2)	24.479,25
	Edificabilidad (m2C)	13.759,02
<b>UNIDAD UA-2</b>		
	Superficie (m2)	133.438,75
	Edificabilidad (m2C)	78.064,39
<b>UNIDAD UA-3</b>		
	Superficie (m2)	92.817,00
	Edificabilidad (m2C)	44.821,00
<b>UNIDAD UA-4</b>		
	Superficie (m2)	98.820,85
	Edificabilidad (m2C)	52.565,17
<b>UNIDAD UA-5</b>		
	Superficie (m2)	105.570,81
	Edificabilidad (m2C)	59.957,17

## V. AFECCIONES SECTORIALES

### VI.1. Sobre la afección de la legislación de protección del patrimonio cultural

Los artículos 90 y 91 del Reglamento para la protección del patrimonio cultural de Castilla y León establecen la obligación de recabar informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural con carácter previo a la aprobación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que incida sobre el área afectada por inmueble incoado o declarado Bien de Interés Cultural o Inventariado., y/o que afecte a bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico, incluyendo en este último caso catálogo de estos bienes.

Por otra parte, uno de los objetivos que estipula el artículo 37.a) de la Ley de Urbanismo regional es favorecer la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico.

En este sentido, señalar que, 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.

### VI.2. Sobre la afección de la legislación sobre carreteras

El sector SUR-29 del PGOU de Villaquilambre es colindante con la carretera LE-20 Ronda Este, por lo que serán de aplicación la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

En este sentido, señalar que la ordenación contenida en **el Plan Parcial no supone modificación de los parámetros que pudieran afectar a la carretera**, manteniendo en sus dimensiones y anchura la franja verde ordenada por el PGOU en el borde oeste del sector, en contacto con la misma.

La ordenación presentada **respeto las zonas de protección de la carretera y cumple con la línea límite de edificación** establecida por la legislación vigente.

No se proyectan nuevos accesos al sector desde la carretera LE-20

El PGOU incluye entre su documentación un Estudio de Impacto Ambiental Acústico generado por el tráfico rodado de la vía LE-20 "Carretera de La Ruta de la Plata", en el que se determinan los niveles sonoros y las medidas correctoras necesarias.

Por último, el Documento Ambiental que se presenta de forma paralela al presente Documento de Avance, justifica 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.

### VI.3. Sobre la afección a las líneas eléctricas

En relación con las infraestructuras de transporte y distribución de energía eléctrica y sus zonas de servidumbre será de aplicación lo establecido en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

Por el sector discurren varios conjuntos de líneas de transporte y distribución eléctricas, dos líneas de alta tensión, una de 132 kV y otra de 45kV, y varias de baja tensión.

El Plan Parcial **no incluye modificación de las líneas de alta tensión con respecto a lo contemplado en el PGOU**, manteniéndose el trazado del tendido aéreo de la línea de 132kV y la propuesta de soterrar el tramo interior al sector de la línea de 45kV. Asimismo, se comprueba que todos los apoyos actuales de ambas líneas se encuentran situados sobre terrenos calificados como de uso y dominio público. Por último, el plan parcial incluye la regulación de las áreas de movimiento de la edificación de forma que no afecten a las zonas de servidumbre de las líneas a mantener.

#### VI.4. Sobre la afección al dominio público hidráulico

En relación con las Aguas y Cauces públicos, el marco normativo está compuesto por:

- . Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas;
- . Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y sus modificaciones posteriores por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.
- . Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

El sector SUR-29 está situado en la ribera Norte del Río Torío, vena hídrica principal de la zona.

En este sentido, se debe señalar que el sector en su extremo noreste se ve afectado por el límite de avenidas de las zonas inundables correspondientes a la T100 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. La creación de un corredor verde en el límite sureste del sector más próximo al río, protege la zona de ribera, mejorando su continuidad y conectividad, a la vez que estableciendo un área de protección frente a posibles avenidas extraordinarias.

#### VI.5. Sobre la afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la Administración competente.

El presente Plan Parcial no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales y tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo, no precisándose el informe previo de la Agencia de Protección Civil, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

#### VI.6. Sobre la afección al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El presente documento no afecta al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, no precisándose el informe previo del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

#### VI.7. Sobre la afección de la legislación regional en materia de Ruido

De acuerdo con el artículo 7 de la Ley 5/2009, de Ruido de Castilla y León, los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico deberán incluir una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

El PGOU de Villaquilambre incluye entre su documentación un Estudio de Impacto Ambiental Acústico generado por el tráfico rodado de la vía LE-20 "Carretera de La Ruta de la Plata", en el que se determinan los niveles sonoros y las medidas correctoras necesarias.

El documento para aprobación inicial del Plan Parcial incluirá plano con la Zonificación Acústica del ámbito del sector SUR-29 según clasificación de áreas acústicas en exteriores que establece el artículo 8 de dicha Ley.

## VI. ESTUDIO ECONÓMICO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con los artículos 142 y 136.2 del RUCyL, el documento para aprobación inicial del Plan Parcial incluirá los preceptivos Estudio Económico que recoja el análisis económico-financiero de la actuación y el Informe de Sostenibilidad Económica que avale la capacidad de la Hacienda Pública Local para hacer frente a los costes presentes y futuros derivados de la ejecución del presente instrumento de ordenación territorial.

## VII. TRÁMITE AMBIENTAL

Al amparo de los artículos 52.bis.2 de la LUCyL y 157.2 del RUCyL, el Plan Parcial sería objeto de evaluación de impacto ambiental en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

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.

Conforme artículo 6 de dicha ley, que hace referencia al “Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica”, **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.

## VIII. TRAMITACIÓN

La tramitación del presente Documento de Avance de Plan Parcial seguirá el procedimiento establecido en el artículo 152 del RUCyL.

De acuerdo con lo establecido al efecto en la normativa urbanística de Castilla y León, artículos 154 y 159 del RUCyL, el Ayuntamiento acordará la aprobación inicial del Plan Parcial, observando las normas de tramitación prescritas, y aprobará el documento definitivamente, como indica el artículo 163.b)1º conforme a las prescripciones del artículo 165 ambos del mismo texto reglamentario.



DN. NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

I. NORMATIVA ACTUAL

I.1. Ficha particular del sector SUR-29 del PGOU de Villaquilambre



 SUR 29  
E 1:7,000

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

DATOS IDENTIFICATIVOS							
DENOMINACIÓN	SUR 29	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según cartografía oficial)	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	SUPERFICIE NETA (excluida la superficie reservada para Sistemas Generales)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				498.333,50	69.344,93	428.988,57	E14, E16, E17, E18, F14, F16, F17, F18

## 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 viano. 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.
<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 Torío), 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 vial 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.

## 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 (m <sup>2</sup> edificables lucrativos/ m <sup>2</sup> suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO* (m <sup>2</sup> edificables totales de todos los usos lucrativos)	ÍNDICE NETO** (m <sup>2</sup> edificables lucrativos/ m <sup>2</sup> 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 (m <sup>2</sup> 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 (m <sup>2</sup> s)	FERROVIARIOS (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> s)	ESPACIOS PROTEGIDOS (m <sup>2</sup> s)	TOTALES (m <sup>2</sup> s)
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.

DATOS IDENTIFICATIVOS							
DENOMINACIÓN	SUR 29	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL (Sb) (m <sup>2</sup> de suelo incluido en el sector según cartografía oficial)	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	SUPERFICIE NETA (excluida la superficie reservada para Sistemas Generales)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				498.333,50	69.344,93	428.998,57	E14, E16, E17, E18, F14, F16, F17, F18

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO								
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA		INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA		EDIFICABILIDAD MÁXIMA		APROVECHAMIENTO MEDIO		
0,50		0,58082		249.166,75		0,5118		
DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (art. 86.3 RUCYL)			DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (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.	ÍNDICE SOBRE EDIFICABILIDAD MÁXIMA (%)	EDIFICABILIDAD	ÍNDICE 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			EQUIPAMIENTOS			CUMPLIMIENTO (art.42 LUCYL)	VIARIO	SERVICIOS URBANOS	APARCAMIENTOS	
En sector	Computables	Totales	En sector	Públicos	Privados	Totales (EL+EQ)			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				
Comprobación mínimo (art.105 RUCYL)	20%Edif. max	10%Sb	Comprobación mínimo (art.106 RUCYL)	15%Edif. max	5%Sb	Mínimo (35% Edif,max)	117.488,74	5.414,85	2.567	2.492
	49.833,35	49.833,35		37.375,01	24.916,68	87.208,36				

**ORDENACIÓN PROPUESTA**

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 trama urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante al norte y al sur del ámbito.

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 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.

Se reservarán plazas de aparcamiento suficientes ubicadas en el entorno de los equipamientos previstos.

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.



**OBSERVACIONES**

Las determinaciones de ordenación detallada completas establecidas por el P.G.O.U. para el sector SUR-29 se recogen en el correspondiente Anexo al presente documento.

## I.2. Ordenanzas de aplicación al sector SUR-29 del PGOU de Villaquilambre

A continuación se incluye el articulado completo de las vigentes ordenanzas de aplicación en el sector SUR-29, reguladas por el Título IV de la normativa contenida en el Tomo XV del PGOU:

### ORDENANZAS DE APLICACIÓN SECTOR SUR-29

#### *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:*

<i>MC-1</i>	<i>Edificación en Manzana Cerrada</i>
<i>AB-VE</i>	<i>Edificación Abierta con Volumetría Especial SE SUPRIME</i>
<i>AB</i>	<i>Edificación Abierta</i>
<i>UN</i>	<i>Edificación Unifamiliar. Tipología Vivienda Agrupada o Aislada</i>
<i>SU</i>	<i>Sistema Local de Servicios Urbanos</i>
<i>VP</i>	<i>Red de vías públicas</i>

*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 MC-1**

##### **Artículo 27. Definición**

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

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

##### **Artículo 28. Ámbito de aplicación**

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

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

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

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

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

1. La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta será de 4'50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.
2. Podrá elevarse un peto de una altura máxima de 1'50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta el remate del peto, sin volar respecto de la alineación oficial.
3. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas o paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.

### 3. **Ocupación de parcela:**

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

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

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

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

4. **Edificabilidad:** será la indicada en los Planos de Ordenación y que así se refleja en las Tablas adjuntas a esta Normativa.
5. **Fondo máx. de edificación:** 12'00 metros en plantas de piso, con las precisiones y salvedades contenidas en los planos de ordenación.
6. **Pendiente máxima de cubierta:** 60%.
7. **Retranqueos a los viales y Espacios Libres Públicos:** Los señalados en los planos de ordenación. Vendrán definidos por la alineación privada o alineación de la edificación.
8. **Retranqueos a linderos de parcelas privadas colindantes:** No se establecen como obligatorios, pero en el caso de establecerlos, estos serán como mínimo de tres (3) metros.
9. **Vuelos sobre viales:** Se atenderá a lo estipulado por el PGOU a tal efecto

## Artículo 30. **Condiciones de Uso**

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



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

### Artículo 31. **Condiciones de aparcamiento**

1. **Exigencia de aparcamiento:** *Dadas las especiales connotaciones del ámbito, en la ordenación del mismo se contemplan las reservas de aparcamiento mínimas establecidas por la LUCYL y el RUCYL, es decir, 2 plazas de aparcamiento por cada 100 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 de la Normativa del PGOU*

### Artículo 32. **Condiciones de Parcelación**

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

### Artículo 33. **Otras Condiciones**

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

- 1.1. **Tratamiento de paramentos exteriores de la edificación:**  
*Todos los paramentos exteriores tendrán la consideración y tratamiento como fachada, distinguiéndose las siguientes situaciones, de acuerdo con la ordenación:*
- 1.1.1. *Fachadas a viales y espacios libres públicos: su tratamiento será acorde con su posición y deberán componerse con materiales y formas que respondan a su condición de fachada principal.*
- 1.1.2. *Fachadas interiores a espacios libres privados: son las fachadas de la edificación con frente al límite de parcela. Si bien su tratamiento no tiene porque ser igual al de las fachadas principales de la edificación, se resolverán con composiciones y materiales adecuados, prohibiéndose expresamente las fachadas revocadas sin pintar, fibrocemento y bloques vistos de hormigón no decorativos y, en general, con materiales no diseñados para ser vistos.*
- 1.1.3. *Paramentos exteriores de la edificación en límite de parcela: son los cierres de edificación situados sobre la línea límite de parcela, que de acuerdo con la ordenación se constituyen en “medianerías vistas”. Su tratamiento deberá ser similar a lo establecido para las fachadas interiores a espacios libres privados.*
- 1.2. *En las edificaciones adosadas que comparten medianerías no podrán superarse los 2 m. de diferencia, entre alturas en la vertical medianera.*

## Sección 2ª. Ordenanza AB-VE

### Artículo 34. Definición

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

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

### Artículo 35. Ámbito de aplicación

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

### Artículo 36. Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación

- 1. Tipología edificatoria:** Edificación alineada a vial al menos en uno de sus lados, sin perjuicio de la existencia de otras condiciones especiales de posición.
- 2. Altura máxima y número de plantas:** La altura máxima de la edificación será de 7 plantas y 22,00 metros. La altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate. Sobre esta altura máxima de la edificación sólo se permite la construcción del último forjado horizontal, de la cubierta y de los elementos de instalaciones necesarios para el adecuado funcionamiento del edificio, incluyendo, caso de resultar necesario, el acceso a la cubierta desde las zonas comunes del edificio, que no computará a efectos de determinación de la superficie construida, sin que se admita ningún uso privativo de ese espacio. Caso de ejecutarse cubierta inclinada, los espacios pisables que resulten de su construcción y que cuenten con una altura libre de al menos 1'50 metros computarán a efectos de determinación de la superficie construida.
- 3. Ocupación de parcela:**

En plantas bajo rasante la edificación deberá retranquearse al menos 3'00 metros de todos sus linderos en cualquiera de los casos, pudiendo ocupar de forma íntegra el interior del perímetro definido, a excepción de las parcelas con una superficie inferior a 2.000 m<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 7 del presente artículo.
- 5. Edificabilidad:** será la indicada en los Planos de Ordenación y que así se refleja en las Tablas adjuntas a esta Normativa.
- 6. Pendiente máxima de cubierta:** 30%.
- 7. Retranqueos:** La edificación se alinearán a vial al menos en uno de sus lados. Para el resto de viales y para los espacios libres públicos, las edificaciones deberán respetar un retranqueo mínimo de 3,00 metros, incluyendo cuerpos volados de cualquier tipo. En cuanto al resto de los linderos a parcelas colindantes, se establece un retranqueo mínimo de un medio de la altura de lo edificado, con un mínimo de 5'00 metros.
- 8. Vuelos sobre viales:** Se atenderá a lo estipulado por el PGOU a tal efecto.
- 9. Aprovechamiento Bajo Rasante:** El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

### Artículo 37. *Condiciones de Uso*

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

### Artículo 38. *Condiciones de aparcamiento*

1. **Exigencia de aparcamiento:** *Dadas las especiales connotaciones del ámbito, en la ordenación del mismo se contemplan las reservas de aparcamiento mínimas establecidas por la LUCYL y el RUCYL, es decir, 2 plazas de aparcamiento por cada 100 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 39. *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 40. *Condiciones de cierre de parcela*

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

#### Artículo 41. *Otras Condiciones*

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

###### 2.1. *Tratamiento de paramentos exteriores de la edificación:*

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

#### Sección 3ª. *Ordenanza AB*

#### Artículo 42. *Definición*

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

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

#### Artículo 43. *Ámbito de aplicación*

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

#### Artículo 44. *Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación*

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

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



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

#### Artículo 45. Condiciones de Uso

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

#### Artículo 46. Condiciones de aparcamiento

1. **Exigencia de aparcamiento:** *Dadas las especiales connotaciones del ámbito, en la ordenación del mismo se contemplan las reservas de aparcamiento mínimas establecidas por la LUCYL y el RUCYL, es decir, 2 plazas de aparcamiento por cada 100 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 47. 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 48. Condiciones de cierre de parcela**

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

**Artículo 49. Otras Condiciones**

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

**Sección 4ª. Ordenanza UN**

**Artículo 50. Definición**

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

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

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

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

**Artículo 51. Ámbito de aplicación**

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

**Artículo 52. Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación**

- 1. Tipología edificatoria:** *Edificación agrupada en los Grados 1 y 2 y edificación aislada en el Grado 3.*
- 2. Altura máxima y número de plantas:** *La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7,00 metros. La altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate. Por encima de la altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta, con las siguientes condiciones:*
  - 1. Se iniciará la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta por encima de la altura máxima de la edificación será de 4'00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbre de la cubierta.*
  - 2. Podrá elevarse un peto de una altura máxima de 1'50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta el remate del peto, sin volar respecto de la alineación oficial.*
  - 3. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.*
- 3. Ocupación de parcela:**

*Se permitirá la ocupación íntegra bajo rasante de la superficie resultante de la aplicación directa de las condiciones de retranqueo, sin computar por ello a efectos de cálculo de la ocupación. Sobre rasante, toda la edificación, incluidos vuelos, quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación a la planta definida por la traslación al interior de la parcela de los linderos y de los retranqueos obligatorios, excepción hecha a las edificaciones auxiliares.*

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

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

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

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

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

- En Grado 1: 1'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- En Grado 2: 0'80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- En Grado 3: 0'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5. **Pendiente máxima de cubierta:** 60%.

6. **Retranqueos a los viales y Espacios Libres Públicos:** Los señalados en los planos de ordenación. Vendrán definidos por la alineación privada o alineación de la edificación.

7. **Retranqueos a linderos:** Será obligatorio un retranqueo de al menos tres (3) metros.

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

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

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

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

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

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

### Artículo 53. Condiciones de Uso

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

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

- Vivienda Colectiva
- Talleres
- Industria Compatible
- Sanitario
- Sociocultural – Educativo
- Deportivo



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

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

3. **Computabilidad de usos:** *Se estará a lo dispuesto al respecto en las Condiciones Generales de la Edificación señaladas en la Normativa Urbanística del presente PGOU.*
4. **Parámetros reguladores de usos:** *Los que sean de aplicación según la N.U. del PGOU*

#### **Artículo 54. Condiciones de aparcamiento**

1. **Exigencia de aparcamiento:** *Dadas las especiales connotaciones del ámbito, en la ordenación del mismo se contemplan las reservas de aparcamiento mínimas establecidas por la LUCYL y el RUCYL, es decir, 2 plazas de aparcamiento por cada 100 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.*
3. **Resto condiciones:** *Según régimen general del N.U. del PGOU*

#### **Artículo 55. Condiciones de Parcelación**

1. **Condición de parcela mínima:**  
*Grado 1: superficie mínima de 120,00m<sup>2</sup> y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 6,00 metros de diámetro.*  
*Grado 2: superficie mínima de 180,00m<sup>2</sup> y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 9,00 metros de diámetro:*  
*Grado 3: superficie mínima de 250,00m<sup>2</sup> y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 12,00 metros de diámetro:*
2. **Frente mínimo de parcela:**  
*Grado 1: fachada mínima de 6,00 metros*  
*Grado 2: fachada mínima de 9,00 metros*  
*Grado 3: fachada mínima de 12,00 metros*

#### **Artículo 56. Condiciones de cierre de parcela**

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

## Artículo 57. *Otras Condiciones*

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

#### 1.1 *Tratamiento de paramentos exteriores de la edificación:*

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

- 1.1.1 *Fachadas a viales y espacios libres públicos: su tratamiento será acorde con su posición y deberán componerse con materiales y formas que respondan a su condición de fachada principal.*
- 1.1.2 *Fachadas interiores a espacios libres privados: son las fachadas de la edificación con frente al límite de parcela. Si bien su tratamiento no tiene porque ser igual al de las fachadas principales de la edificación, se resolverán con composiciones y materiales adecuados, prohibiéndose expresamente las fachadas revocadas sin pintar, fibrocemento y bloques vistos de hormigón no decorativos y, en general, con materiales no diseñados para ser vistos.*
- 1.1.3 *Paramentos exteriores de la edificación en límite de parcela: son los cierres de edificación situados sobre la línea límite de parcela, que de acuerdo con la ordenación se constituyen en "medianerías vistas". Su tratamiento deberá ser similar a lo establecido para las fachadas interiores a espacios libres privados.*

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

## Sección 7ª. *Ordenanza SU*

### Artículo 58. *Definición*

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

### Artículo 59. *Ámbito de aplicación*

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

### Artículo 60. *Condiciones generales para SU*

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



## **Sección 8ª. Ordenanza VP**

### **Artículo 61. Definición**

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

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

### **Artículo 62. Ámbito de aplicación**

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

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

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

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

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



## II. NORMATIVA MODIFICADA

### II.1. Cuadros resumen de la ordenación

#### A. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL SECTOR	
SUPERFICIE BRUTA	498.333,50
SUPERFICIE NETA	428.988,57
SISTEMAS GENERALES	69.344,93

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,50
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	249.166,75 m <sup>2</sup> C

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETO	0,5808
-------------------------------	--------

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SUR-29	
SS-GG viario interior SUR-29	39.878,09
SSGG exteriores- CEIP Los Adiles	29.466,84
SS-GG viario interior CEIP	7.516,62
SS-GG equipamiento CEIP	21.950,22
<b>Total SSGG Equipamiento</b>	<b>21.950,22</b>
<b>Total SSGG Red viaria</b>	<b>47.394,71</b>
<b>TOTAL SS.GG. ADSCRITOS</b>	<b>69.344,93</b>

USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
------------------	-------------

DENSIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	35 Viv/Ha
Nº máx ordenación propuesta	1.149 viv
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS	20 Viv/Ha
Nº mínimo ordenación propuesta	858 viv

ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%
	59.800,03 m <sup>2</sup> C



## B. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

### ORDENANZA UNIFAMILIAR UN-1

SUPERFICIE (m2)	47.981,15
EDIFICABILIDAD (m2C)	59.953,89
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	249,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	182,00

### ORDENANZA UNIFAMILIAR UN-2

SUPERFICIE (m2)	9.323,35
EDIFICABILIDAD (m2C)	7.458,68
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	24,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	18,00

### ORDENANZA UNIFAMILIAR UN-3

SUPERFICIE (m2)	17.265,00
EDIFICABILIDAD (m2C)	8.632,50
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	26,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	20,00

### ORDENANZA COLECTIVA ABIERTA AB

SUPERFICIE (m2)	56.554,10
EDIFICABILIDAD (m2C)	82.416,49
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	785,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	588,00

### ORDENANZA COLECTIVA CERRADA MC-1

SUPERFICIE (m2)	4.126,58
EDIFICABILIDAD (m2C)	6.450,00
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	65,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	50,00

### ORDENANZA TERCIARIO TE

SUPERFICIE (m2)	48.400,85
EDIFICABILIDAD (m2C)	65.341,15

### ORDENANZA EQUIPAMIENTO PRIVADO

SUPERFICIE (m2)	15.761,70
EDIFICABILIDAD (m2C)	18.914,04

### TOTAL LUCRATIVO

<b>SUPERFICIE LUCRATIVA</b>	<b>199.412,73</b>
SUPERFICIE RESIDENCIAL	135.250,18
SUPERFICIE OTROS USOS LUCRATIVOS	64.162,55

### CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

SUPERFICIE DEL SECTOR	498.333,50
SUPERFICIE DOTACIÓN AFECTA A SU DESTINO *	11.551,13
SUPERFICIE SECTOR - SUPERFICIE AFECTA A SU DESTINO	486.782,37
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PONDERADO	249.166,75
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,511864774

CESIONES

<b>ORDENANZA EQUIPAMIENTO PÚBLICO</b>		
	SUPERFICIE (m2)	44.131,15
	plazas de aparcamiento	180,00
<b>ORDENANZA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>		<b>84.490,97</b>
	SUPERFICIE ELP COMPUTABLE (m2)	79.906,95
	SUPERFICIE ELP NO COMPUTABLE	4584,02
<b>ORDENANZA VIARIO PÚBLICO</b>		
	SUPERFICIE (m2)	94.617,97
	plazas de aparcamiento	2.314,00
<b>SERVICIOS URBANOS</b>		
	SUPERFICIE (m2)	6335,75
<b>CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO</b>		
	APROVECHAMIENTO MEDIO	<b>0,511864774</b>
	15% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO (m2C)	<b>37.375,01</b>

CUADRO RESUMEN UNIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

<b>UNIDAD AA-OD-1</b>		
	Superficie	29.466,84
	Edificabilidad	0
<b>UNIDAD AA-OD-2</b>		
	Superficie	13.740,00
	Edificabilidad	0
<b>UNIDAD UA-1</b>		
	Superficie	24.479,25
	Edificabilidad	13.759,02
<b>UNIDAD UA-2</b>		
	Superficie	133.438,75
	Edificabilidad	78.064,39
<b>UNIDAD UA-3</b>		
	Superficie	92.817,00
	Edificabilidad	44.821,00
<b>UNIDAD UA-4</b>		
	Superficie	98.820,85
	Edificabilidad	52.565,17
<b>UNIDAD UA-5</b>		
	Superficie	105.570,81
	Edificabilidad	59.957,17



**APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS SISTEMAS GENERALES**

APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS AA-OD-1 (SUELO SS.GG COLEGIO + VIARIO)		TRANSFERIDOS A LA UA-1
Superficie aportada SSGG COLEGIO		29.466,84
Aprovechamiento medio		0,511864774
<b>Derechos Aprovechamiento = 85%Am</b>		<b>12.820,59 m2C</b>

APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS SSGG VIARIO INTERIOR		MATERIALIZABLE EN UA-2, UA-3 y UA-4
Superficie SSGG viario interior		39.878,09
Aprovechamiento medio		0,511864774
<b>Derechos Aprovechamiento = 85%Am</b>		<b>17.350,36 m2C</b>

**TOTAL APROVECHAMIENTO SSGG (A CARGO DEL AYTO)** **30.170,95**

APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS AA-OD-2		TRANSFERIDO A LA UA-2
<b>Superficie unidad</b>		<b>13.740,00</b>
Superficie dotaciones existentes afectas a su destino		258,33
<b>Superficie unidad - superficie dotaciones existentes afectas</b>		<b>13.481,67</b>
Aprovechamiento medio		0,511864774
<b>Derechos Aprovechamiento = 85%Am</b>		<b>5.865,67 m2C</b>

APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS UA-1		TRANSFERIDO A LA UA-2
<b>Superficie unidad</b>		<b>24.491,15</b>
Aprovechamiento medio		0,511864774
<b>Derechos Aprovechamiento = 85%Am</b>		<b>10.655,73 m2C</b>
SSGG con aprovechamiento transferido a la UA-1 (AA-OD-1)		29.466,84
<b>Derechos Aprovechamiento SSGG = 85%Am</b>		<b>12.820,59 m2C</b>

APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS UA-2		
Superficie unidad		133.438,75
Superficie dotaciones existentes afectas a su destino		<b>5.870,92</b>
Superficie unidad - superficie dotaciones existentes afectas		127.567,83
SSGG incluidos		10.280,45
<b>Superficie unidad-superficie dotaciones- Sup SSGG incluidos</b>		<b>117.287,38</b>
Aprovechamiento medio		0,511864774
<b>Derechos Aprovechamiento propietarios (excl. SSGG) = 85%Am</b>		<b>51.029,99 m2C</b>
Derechos aprovechamiento propietarios suelo SSGG		4.472,87 m2C
<b>TOTAL APROVECHAMIENTOS</b>		<b>55.502,86 m2C</b>



APROVECHAMIENTOS PROPIETARIOS UA-3		
Superficie unidad	92.817,00	
Superficie dotaciones existentes afectas a su destino	<b>1.763,73</b>	
Superficie unidad - superficie dotaciones existentes afectas	91.053,27	
SSGG incluidos	14.130,80	
<b>Superficie unidad-superficie dotaciones- Sup SSGG incluidos</b>	<b>76.922,47</b>	
Aprovechamiento medio	0,511864774	
<b>Derechos Aprovechamiento propietarios (excl. SSGG) = 85%Am</b>	<b>33.467,82</b>	<b>m2C</b>
<b>Derechos aprovechamiento propietarios suelo SSGG</b>	<b>6.148,10</b>	<b>m2C</b>
<b>TOTAL APROVECHAMIENTOS</b>	<b>39.615,92</b>	<b>m2C</b>
APROVECHAMIENTOS PROPIETARIOS UA-4		
Superficie unidad	98.820,85	
Superficie dotaciones existentes afectas a su destino	<b>1.763,73</b>	
Superficie unidad - superficie dotaciones existentes afectas	97.057,12	
SSGG incluidos	15.466,84	
<b>Superficie unidad-superficie dotaciones- Sup SSGG incluidos</b>	<b>81.590,28</b>	
Aprovechamiento medio	0,511864774	
<b>Derechos Aprovechamiento propietarios (excl. SSGG) = 85%Am</b>	<b>35.498,71</b>	<b>m2C</b>
<b>Derechos aprovechamiento propietarios suelo SSGG</b>	<b>6.729,39</b>	<b>m2C</b>
<b>TOTAL APROVECHAMIENTOS</b>	<b>42.228,10</b>	<b>m2C</b>
APROVECHAMIENTOS PROPIETARIOS UA-5		
Superficie unidad	105.570,81	
Superficie dotaciones existentes afectas a su destino	<b>3.658,15</b>	
<b>Superficie unidad - superficie dotaciones existentes afectas</b>	<b>101.912,66</b>	
SSGG incluidos	0,00	
Aprovechamiento medio	0,511864774400	
<b>Derechos Aprovechamiento propietarios = 85%Am</b>	<b>44.340,68</b>	<b>m2C</b>
<b>TOTAL APROVECHAMIENTOS</b>	<b>44.340,68</b>	<b>m2C</b>



C. CUADRO RESUMEN COMPARATIVO

	ESTADO PROPUESTO: PLAN PARCIAL MODIFICACIÓN ORDENACIÓN DETALLADA	ESTADO INICIAL: ORDENACIÓN DETALLADA CONTENIDA EN PGOU	DIFERENCIA (PROPUESTO- INICIAL)
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>			
SUPERFICIE LUCRATIVA	199.412,73		
SUPERFICIE RESIDENCIAL	135.250,18		
SUPERFICIE OTROS USOS LUCRATIVOS	64.162,55		
<b>EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (m2C)</b>	<b>249.166,75</b>	<b>249.166,75</b>	<b>0,00</b>
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	164.911,56	199.333,40	-34.421,84
EDIFICABILIDAD OTROS USOS LUCRATIVOS	84.255,19	49.833,36	34.421,83
<b>NÚMERO DE VIVIENDAS</b>			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.149,00	1.744,00	-595,00
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS	858,00	858,00	0,00
<b>ORDENANZA EQUIPAMIENTO PÚBLICO</b>			
SUPERFICIE (m2)	44.131,15	37.375,01	6.756,14
Plazas de aparcamiento	180,00		
<b>ORDENANZA EQUIPAMIENTO PRIVADO</b>			
SUPERFICIE (m2)	15.761,70	17.873,99	-2.112,29
<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>			
SUPERFICIE ELP COMPUTABLE (m2)	84.490,97	78.847,23	5.643,74
SUPERFICIE ELP NO COMPUTABLE	79.906,95	73.475,51	6.431,44
	4584,02	5371,72	-787,70
<b>ORDENANZA VIARIO PÚBLICO</b>			
SUPERFICIE (m2)	94.617,97	117.488,74	-22.870,77
Plazas de aparcamiento	2.314,00		
<b>SERVICIOS URBANOS</b>			
SUPERFICIE (m2)	6.335,75	5.414,85	920,90
<b>SUPERFICIE TOTAL SECTOR</b>			
SUPERFICIE BRUTA	498.333,50	498.333,50	0,00
SUPERFICIE NETA	428.988,57	428.988,57	0,00
SISTEMAS GENERALES	69.344,93	69.344,93	0,00

## II.2. Ordenanzas particulares de zona de aplicación en el SUR-29

### Artículo 1. Ordenanzas Particulares de Zona. Generalidades

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

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

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 MC-1

### Artículo 2. Definición

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

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

### Artículo 3. Ámbito de aplicación

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

### Artículo 4. Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación

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

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

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

1. La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta será de 4'50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.
2. Podrá elevarse un peto de una altura máxima de 1'50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta el remate del peto, sin volar respecto de la alineación oficial.
3. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.

### 3. Ocupación de parcela:

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

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

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

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

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

**5. Fondo máx. de edificación:** 12'00 metros en plantas de piso, con las precisiones y salvedades contenidas en los planos de ordenación.

**6. Pendiente máxima de cubierta:** 60%.

**7. Retranqueos a los viales y Espacios Libres Públicos:** Los señalados en los planos de ordenación. Vendrán definidos por la alineación privada o alineación de la edificación.



8. **Retranqueos a linderos de parcelas privadas colindantes:** No se establecen como obligatorios, pero en el caso de establecerlos, estos serán como mínimo de tres (3) metros.
9. **Vuelos sobre viales:** Se atenderá a lo estipulado por el PGOU a tal efecto

#### Artículo 5. Condiciones de Uso

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

Se establece la obligación de adscribir al uso pormenorizado principal al menos un 50% de la edificabilidad máxima.

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

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

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

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

#### Artículo 6. 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 de la Normativa del PGOU

#### Artículo 7. Condiciones de Parcelación

1. **Condición de parcela mínima:** superficie mínima de 150,00m<sup>2</sup> y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 10,00 metros de diámetro:

2. **Frente mínimo de parcela:** fachada mínima de 10,00 metros



## Artículo 8. Otras Condiciones

### 1. Condiciones estéticas de la edificación.

- 1.1. Tratamiento de paramentos exteriores de la edificación:  
Todos los paramentos exteriores tendrán la consideración y tratamiento como fachada, distinguiéndose las siguientes situaciones, de acuerdo con la ordenación:
  - 1.1.1. Fachadas a viales y espacios libres públicos: su tratamiento será acorde con su posición y deberán componerse con materiales y formas que respondan a su condición de fachada principal.
  - 1.1.2. Fachadas interiores a espacios libres privados: son las fachadas de la edificación con frente al límite de parcela. Si bien su tratamiento no tiene porque ser igual al de las fachadas principales de la edificación, se resolverán con composiciones y materiales adecuados, prohibiéndose expresamente las fachadas revocadas sin pintar, fibrocemento y bloques vistos de hormigón no decorativos y, en general, con materiales no diseñados para ser vistos.
  - 1.1.3. Paramentos exteriores de la edificación en límite de parcela: son los cierres de edificación situados sobre la línea límite de parcela, que de acuerdo con la ordenación se constituyen en “medianerías vistas”. Su tratamiento deberá ser similar a lo establecido para las fachadas interiores a espacios libres privados.
- 1.2. En las edificaciones adosadas que comparten medianerías no podrán superarse los 2 m. de diferencia, entre alturas en la vertical medianera.

## Sección 2ª. Ordenanza AB

### Artículo 9. 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 10. Ámbito de aplicación

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

### Artículo 11. 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 establece un índice de edificabilidad= 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### 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 12. Condiciones de Uso

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

Se establece la obligación de adscribir al uso pormenorizado principal al menos un 50% de la edificabilidad máxima.

### 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 13. 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 14. 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 15. 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 16. Otras Condiciones

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

### **Sección 3ª. Ordenanza UN**

#### **Artículo 17. Definición**

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

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

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

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

#### **Artículo 18. Ámbito de aplicación**

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

#### **Artículo 19. Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación**

**2. Tipología edificatoria:** Edificación agrupada en los Grados 1 y 2 y edificación aislada en el Grado 3.

**2. Altura máxima y número de plantas:** La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7,00 metros.

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

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

1. Se iniciará la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta por encima de la altura máxima de la edificación será de 4'00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.
2. Podrá elevarse un peto de una altura máxima de 1'50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta el remate del peto, sin volar respecto de la alineación oficial.
3. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.

#### **3. Ocupación de parcela:**

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

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

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

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

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



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

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

- En Grado 1: 1'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- En Grado 2: 0'80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- En Grado 3: 0'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5. **Pendiente máxima de cubierta:** 60%.

6. **Retranqueos a los viales y Espacios Libres Públicos:** Los señalados en los planos de ordenación. Vendrán definidos por la alineación privada o alineación de la edificación.

7. **Retranqueos a linderos:** Será obligatorio un retranqueo de al menos tres (3) metros.

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

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

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

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

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

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

## Artículo 20. Condiciones de Uso

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

Se establece la obligación de adscribir al uso pormenorizado principal al menos un 50% de la edificabilidad máxima.

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

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



- Espacios Libres Públicos
- Abastecimiento de agua
- Saneamiento y depuración
- Suministro de energía eléctrica
- Recogida y tratamiento de residuos urbanos

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

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

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

#### Artículo 21. 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 22. Condiciones de Parcelación

**1. Condición de parcela mínima:**

Grado 1: superficie mínima de 120,00m<sup>2</sup> y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 6,00 metros de diámetro.

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

Grado 3: superficie mínima de 250,00m<sup>2</sup> y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 12,00 metros de diámetro:

**2 Frente mínimo de parcela:**

Grado 1: fachada mínima de 6,00 metros

Grado 2: fachada mínima de 9,00 metros

Grado 3: fachada mínima de 12,00 metros

#### Artículo 23. 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 24. Otras Condiciones

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

1.2 Tratamiento de paramentos exteriores de la edificación:

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

1.2.1 Fachadas a viales y espacios libres públicos: su tratamiento será acorde con su posición y deberán componerse con materiales y formas que respondan a su condición de fachada principal.



- 1.2.2 Fachadas interiores a espacios libres privados: son las fachadas de la edificación con frente al límite de parcela. Si bien su tratamiento no tiene porque ser igual al de las fachadas principales de la edificación, se resolverán con composiciones y materiales adecuados, prohibiéndose expresamente las fachadas revocadas sin pintar, fibrocemento y bloques vistos de hormigón no decorativos y, en general, con materiales no diseñados para ser vistos.
- 1.2.3 Paramentos exteriores de la edificación en límite de parcela: son los cierres de edificación situados sobre la línea límite de parcela, que de acuerdo con la ordenación se constituyen en "medianerías vistas". Su tratamiento deberá ser similar a lo establecido para las fachadas interiores a espacios libres privados.
- 1.3 En las edificaciones adosadas que comparten medianerías no podrán superarse los 2 m. de diferencia, entre alturas en la vertical medianera.

## *Sección 4ª Ordenanza TE: Terciario*

### **Artículo 25. 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 26. 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 27. Tipologías asociadas**

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

### **Artículo 28. 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 29. Edificabilidad**

Se establece una edificabilidad máxima de **1.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

### **Artículo 30. Altura máxima de la edificación**

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

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

- a. La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta por encima de la altura máxima de la edificación será de 4'00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.
- b. Podrá elevarse un peto de una altura máxima de 1'50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta el remate del peto, sin volar respecto de la alineación oficial.
- c. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas o paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.

**De forma excepcional podrá incrementarse la altura máxima de la edificación en una planta, hasta 4 plantas (PB+3) y 13,50 metros, manteniéndose, en todo caso, la edificabilidad.**



### **Artículo 31. Artículo 293. 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 5ª. Ordenanza SU

### Artículo 32. 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 33. 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 34. Condiciones generales para SU

5. **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.
6. **Condiciones de Uso:** Los usos permitidos son los comprendidos dentro del concepto de “*Servicios Urbanos*”, y de forma específica, Centros de Transformación eléctrica.
7. **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.
8. **Otras condiciones:** En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en la Normativa Urbanística del PGOU. que correspondan, específicamente las de los artículos. 50 a 51 y 305 a 312.

## **Sección 6ª. Ordenanza VP**

### **Artículo 35. 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 36. 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 37. 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



## *Sección 7ª. Ordenanza EQ: Equipamientos*

### **Artículo 38. Definición**

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

Corresponde en general con las zonas reservadas para el asentamiento de edificaciones de carácter fundamentalmente terciario, diseminadas por todo el término municipal, y destinadas a la prestación de servicios a la comunidad, tanto de carácter público como privado.

### **Artículo 39. Condiciones de parcelación**

Serán las de la zona de ordenanza predominante en el entorno.

### **Artículo 40. Edificabilidad**

Será al menos la de la zona de ordenanza predominante en el ámbito. En el caso de que esta resulte insuficiente para la finalidad a la que se pretende destinar, se podrá autorizar de forma excepcional la construcción de hasta un 50% más, sin que se superen en ningún caso los parámetros de volumetría establecidos por este Plan General para las edificaciones colindantes.

**En el caso de parcelas adscritas a equipamiento privado, la edificabilidad máxima se fija en 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

### **Artículo 41. Posición de la edificación**

Será la establecida en los planos de ordenación.

### **Artículo 42. Altura máxima de la edificación**

**La altura máxima de la edificación será de 3 plantas (PB+2) y 10 metros.**

Dada la singularidad de los usos asignados a esta zona de ordenanza, se permite superar la altura máxima aquí definida en los casos en los que resulte funcionalmente conveniente.

### **Artículo 43. 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

En Valladolid, a junio de 2020

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

Fdo.: D. Gonzalo Bobillo de Lamo. Arquitecto Director.