



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

MARZO 2022

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 DISPOSICIONES GENERALES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DE SU REGLAMENTO
 - V.1. Sobre el instrumento de planeamiento de desarrollo
 - V.2. Sobre la ordenación urbana
 - V.3. Sobre la sostenibilidad, la protección del medio ambiente, la movilidad sostenible y la eficiencia energética
 - V.4. Sobre la protección del patrimonio cultural
 - V.5. Sobre la calidad urbana y la cohesión social
 - V.6. Sobre el análisis de la influencia de la ordenación propuesta sobre la ordenación del municipio
- 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
 - VII.1. Estudio Económico
 - VII.2. Informe de Sostenibilidad Económica
- VIII.- TRÁMITE AMBIENTAL
- IX.- TRAMITACIÓN

ANEJOS A LA MEMORIA VINCULANTE

ANEJO 1. ORDEN FYM/ /2020, DE 15 DE DICIEMBRE POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-29 DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE

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 reguladoras
 - Título I. Normas de carácter general
 - Título II. Régimen urbanístico del suelo
 - Título III. Condiciones de gestión y desarrollo
 - Título IV. Ordenanzas particulares de zona



DI.PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

PI.01	Situación en el PGOU de Villaquilambre
PI.02	Ordenación vigente en el PGOU de Villaquilambre
PI.03	Levantamiento topográfico
PI.04	Estructura de la propiedad. Construcciones existentes
PI.05A	Infraestructuras existentes: Red de saneamiento
PI.05B	Infraestructuras existentes: Red de abastecimiento
PI.05C	Infraestructuras existentes: Red de energía eléctrica

DN.PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

PO.01.	Determinaciones de Ordenación Detallada: Calificación urbanística.
PO.02.	Determinaciones de Ordenación Detallada: Calificación urbanística. Definición geométrica
PO.03.	Determinaciones de Ordenación Detallada: Red viaria. Secciones tipo
PO.04.	Determinaciones de Ordenación Detallada: Plazas de aparcamiento de uso público.
PO.05A.	Determinaciones de Ordenación Detallada: Esquemas de instalaciones: Red de saneamiento fecales
PO.05B.	Determinaciones de Ordenación Detallada: Esquemas de instalaciones: Red de saneamiento pluviales
PO.05C.	Determinaciones de Ordenación Detallada: Esquemas de instalaciones: Red de abastecimiento
PO.05D.	Determinaciones de Ordenación Detallada: Esquemas de instalaciones: Red de energía eléctrica
PO.05E.	Determinaciones de Ordenación Detallada: Esquemas de instalaciones: Red de alumbrado público
PO.05F.	Determinaciones de Ordenación Detallada: Esquemas de instalaciones: Red de gas
PO.05G.	Determinaciones de Ordenación Detallada: Esquemas de instalaciones: Red de telecomunicaciones
PO.06A	Determinaciones de Ordenación Detallada: Unidades de gestión urbanística
PO.06B	Determinaciones de Ordenación Detallada: Superpuesto de Unidades de gestión urbanística sobre plano de estructura de la propiedad
PO.07.	Determinaciones de Ordenación Detallada: Zonificación acústica según Ley 5/2009
PO.08A	Determinaciones de Ordenación Detallada: Área de movimiento orientativa. Opción 1: formalización de vivienda unifamiliar adosada
PO.08B	Determinaciones de Ordenación Detallada: Área de movimiento orientativa. Opción 1: formalización de vivienda unifamiliar pareada

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 m²) 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 VILLOBISPO DE LAS REGUERAS", definiendo una unidad de actuación con las características necesarias para permitir al Ayuntamiento aprobar su Proyecto de Actuación, minimizando las inversiones necesarias para que las parcelas alcancen la condición de solar a los efectos de poder encajar esta gestión urbanística en la disponibilidad económica de la administración, pudiendo el Ayuntamiento satisfacer los derechos de los propietarios cuyas parcelas han sido o serán objeto de ocupación directa (el reparto de cargas respetará en todo caso el principio de equidistribución).*

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^a M^a Ángeles Díaz Roldán. Arquitecto.

D. César Manuel Jiménez Gutiérrez. Arquitecto.

D^a 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 m²
Superficie Sistemas generales incluidos: 69.344,93m²
Superficie neta: 428.988,57 m²

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 m²/m²
Edificabilidad máxima: 249.166,75 m²
Índice de edificabilidad neta: 0,5808 m²/m²

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 m² edificables

Sistemas generales incluidos

Red Viaria: 47.394,71 m²
Equipamientos: 21.950,22 m²
Total Sistemas generales incluidos: 69.344,93m²

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 m²S

Superficie computable: 73.475,51 m²S

Sistema local de equipamientos

Superficie Equipamientos públicos: 37.375,01 m²S

Superficie Equipamientos privados: 17.873,99 m²S

Sistema local viario

Superficie: 117.488,74 m²S

Plazas de aparcamiento: 2.567,00 plazas

Servicios urbanos

Superficie: 5.414,85 m²S

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 está situado 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, cuya titularidad consta en el Expediente Municipal:

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



LISTA DE PARCELAS AFECTADAS SUR-29 VILLAQUILAMBRE		
POLÍGONO	PARCELA	TIPO DE AFECCIÓN
14079	04	TOTAL
14079	05	TOTAL
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



LISTA DE PARCELAS AFECTADAS SUR-29 VILLAQUILAMBRE		
POLÍGONO	PARCELA	TIPO DE AFECCIÓN
11039	04	TOTAL
11039	05	TOTAL
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 ² . Además posee una piscina rectangular.
Parcela 16120/38	Tres edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 95,00 m ² .
Parcela 16120/59	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 180,00 m ² .
Parcela 16120/63	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 120,00 m ² . Además posee un pozo.
Parcela 16120/65	Una edificación de una y dos alturas (Planta Baja y Planta Baja + 1) y una superficie construida total aproximada de 289,00 m ² . Además posee una piscina rectangular.
Parcela 16120/66	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 188,00 m ² .
Parcela 16120/70	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 110,00 m ² . Además posee una piscina rectangular y un pozo.
Parcela 14081/04	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 390,00 m ² . Además posee un pozo.
Parcela 11074/08	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 12,00 m ² .
Parcela 11074/14	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 37,00 m ² .
Parcela 11074/16	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 115,00 m ² .
Parcela 11074/17	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 110,00 m ² .
Parcela 11074/18	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 184,00 m ² . Además posee una piscina circular.
Parcela 11074/19	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 100,00 m ² . Además posee una piscina rectangular.
Parcela 11074/20	Cinco edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 340,00 m ² .
Parcela 11074/21	Tres edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 125,00 m ² . Además posee una piscina circular.
Parcela 11074/22	Posee un pozo.
Parcela 11074/23	Tres edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 376,00 m ² . Además posee un pozo.
Parcela 12065/02	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 50,00 m ² .
Parcela 12065/05	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 50,00 m ² . Además posee un pozo.
Parcela 12065/07	Tres edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 230,00 m ² .
Parcela 12065/08	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 13,00 m ² . Además posee un pozo.
Parcela 12199/02	Edificación de dos alturas (Planta Baja y Primera) y una superficie construida total aproximada de 5.893 m ² . 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.

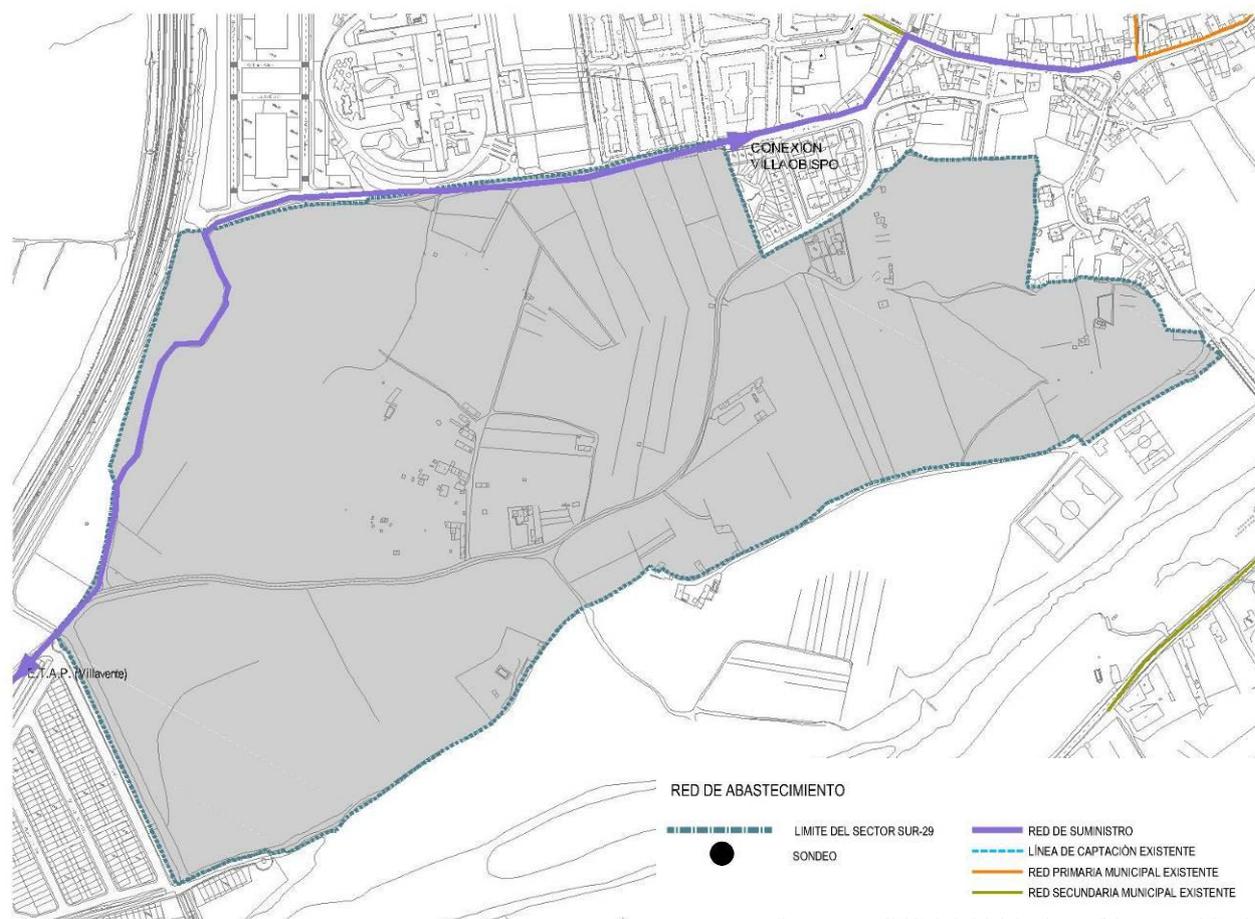
Tanto la calle Miguel Servet como el trazado principal de la calle El Vago son consideradas como **dotaciones urbanas existentes afectas a su destino**, al coincidir su trazado con el trazado de las dotaciones previstas en el sector.

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.

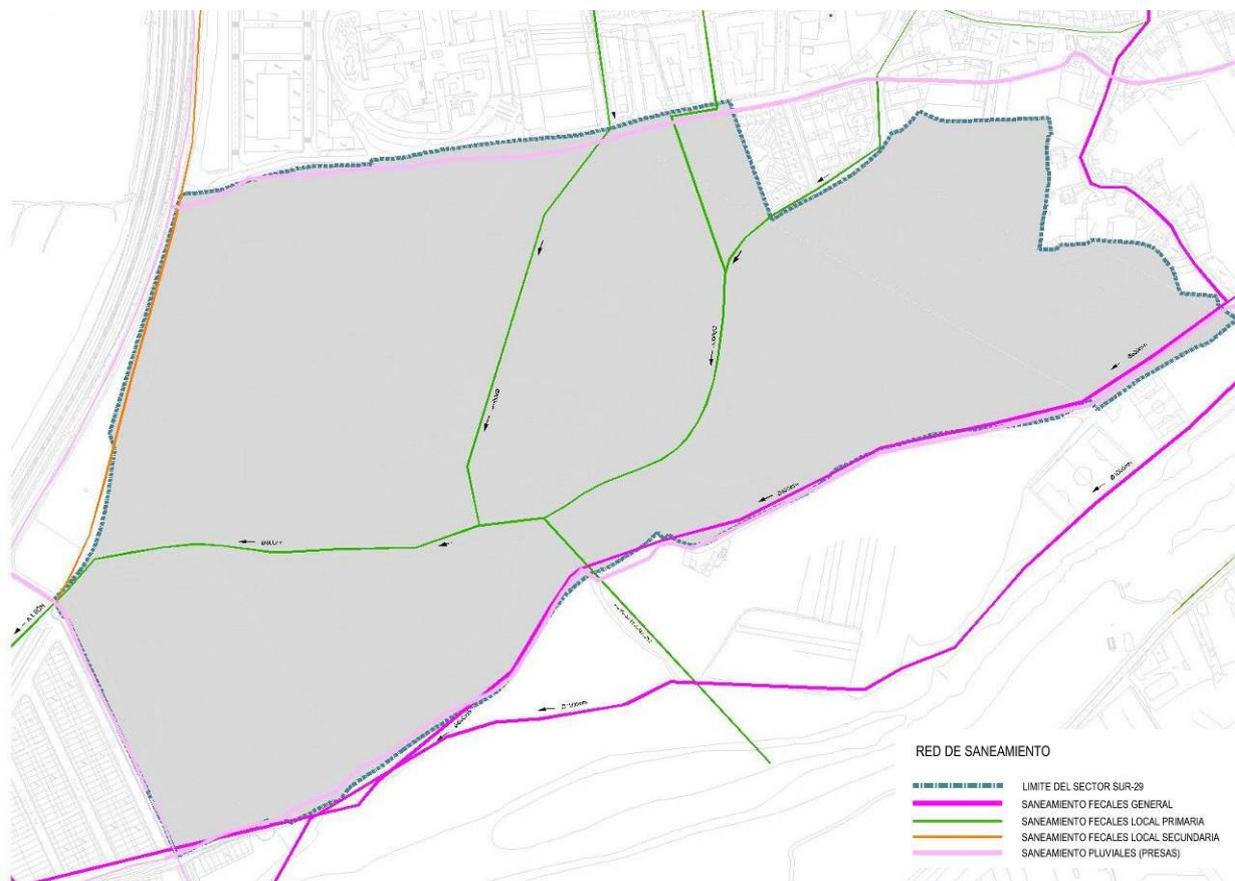


Esquema de la Red de Abastecimiento en el SUR-29 extraído de la documentación gráfica del PGOU

Por último, existe un Canal incluido en el sector, que discurre junto a su límite suroeste. Consultada la cartografía oficial de la Confederación Hidrográfica del Duero –Visor DMA Duero 09–, se identifica con el número 300300, “Tubería de Abastecimiento a León”, de titularidad particular y en explotación.

. 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

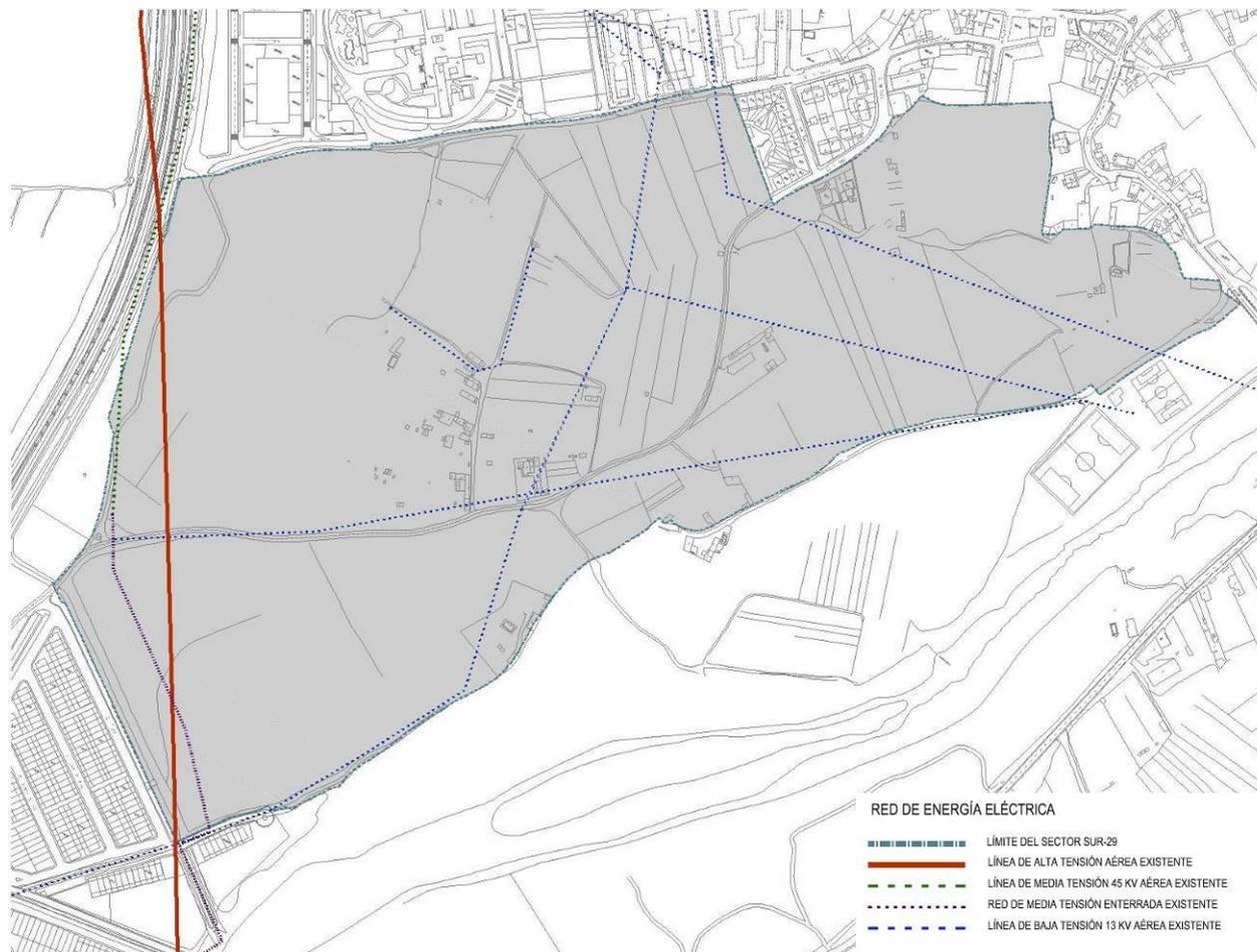
Los tres colectores que atraviesan el sector están contruidos con tubería de hormigón centrifugado machihembrada, cuyas juntas de unión no ofrecen estanqueidad al agua, de ahí que en estos momentos se encuentran prácticamente en todo su recorrido, en carga, es decir el agua circula a tubo lleno, dificultando tremendamente cualquier conexión que se pretenda realizar.

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

. 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

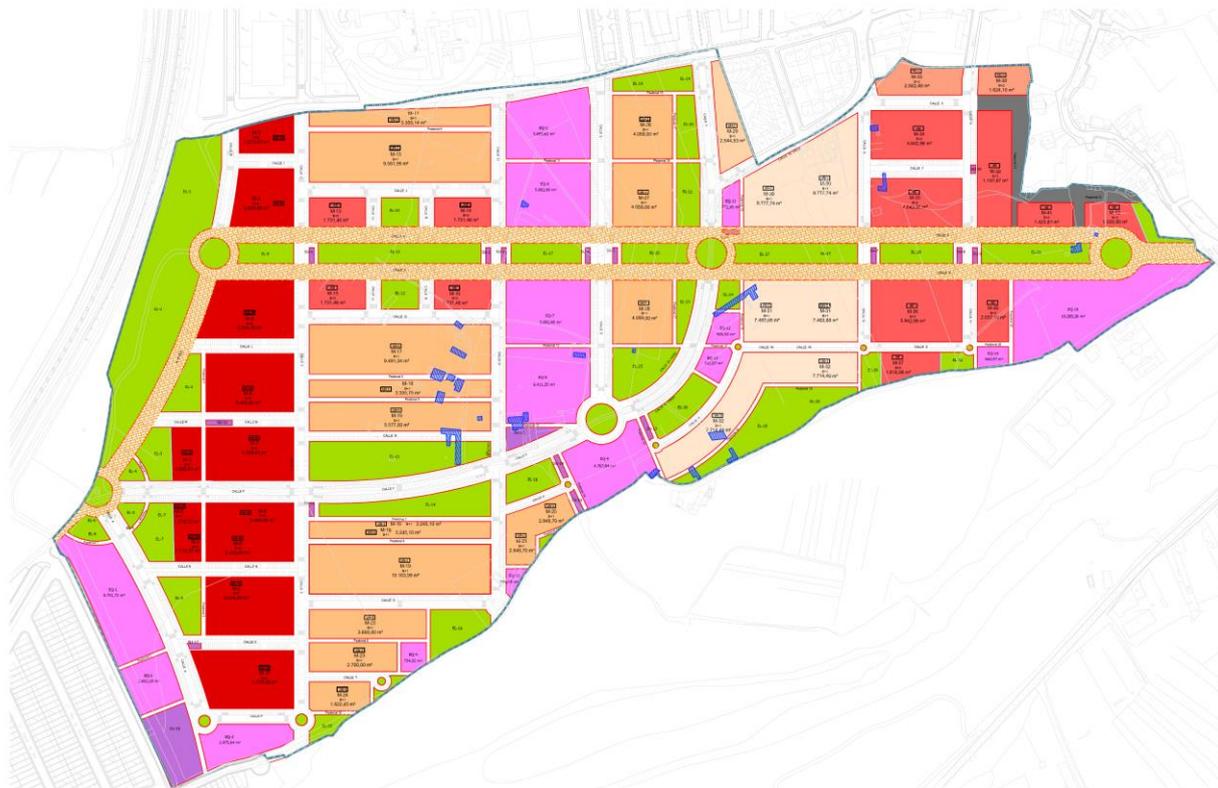
V. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

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.

Asimismo, y en relación con el desarrollo de la unidad en que se implantaría el equipamiento público demandado por la Guardia Civil, resulta indispensable la resolución del sistema viario en el lindero Norte del sector, lo que implicaría la compleción de la calle Los Zarzales en toda su anchura. Es por ello que, en el Plan Parcial que se presenta se incluyen los mecanismos necesarios para permitir la obtención y urbanización independiente de la porción de esta vía incluida en el sector, sin perjuicio del obligado el estudio de las opciones de la situación de los terrenos que constituirán su sección completa no incluidos en él.

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.

En segundo lugar, 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.



Por último, en relación con las zonas vinculadas a vivienda unifamiliar, la Corporación Municipal propone el estudio de las tipologías a implantar en el sector, teniendo en cuenta la demanda creciente de vivienda pareada frente a una cada vez más escasa solicitud de vivienda adosada o en hilera. Ello obliga a una reflexión sobre la flexibilidad de la normativa vigente en los grados de la ordenanza UN, teniendo en cuenta la adaptación de los parámetros fijados por los grados 1 y 2 a las citadas tipologías y a las manzanas resultantes de la ordenación del SUR-29, de cara a incorporar, en su caso, los mecanismos adecuados para su regulación conforme a las necesidades detectadas.

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 que 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 m² 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 hacia 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 1,00m²/m², se incluyen condiciones respecto a la posibilidad de incremento de la altura máxima, y se incluye la obligación de reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construidos.
- 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.
- En las tres ordenanzas residenciales se incluyen los porcentajes adscritos al uso pormenorizado principal
- En la ordenanza AB. Bloque abierto, se incluye un índice de edificabilidad de 1,80 m²/m² para parcelas de superficie inferior a 4.500 m²S y 1,85 m²/m² para parcelas de superficie superior a 4.500 m²S.
- En la ordenanza UN. Unifamiliar, se incluyen las condiciones y pautas para la asignación de la tipología concreta de edificación en el Proyecto de Reparcelación.
- En la ordenanza EQ. Equipamiento, se incluyen dos grados, denominados grado 1 y grado 2, en función de los usos admisibles para cada uno de ellos. Para ambos grados, se limita la altura máxima a tres plantas y la edificabilidad máxima se fija en 1,80 m²/m², pudiéndose incrementar de forma excepcional este índice hasta en un 50% en el caso de las parcelas adscritas al equipamiento público, en caso de que la edificabilidad asignada resulte insuficiente para la finalidad a la que se pretende destinar. Para el equipamiento público, se adscribe a cada una de las parcelas resultantes un número de plazas de aparcamiento de uso público. Para el equipamiento privado se incluye la obligación de reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construidos.

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.

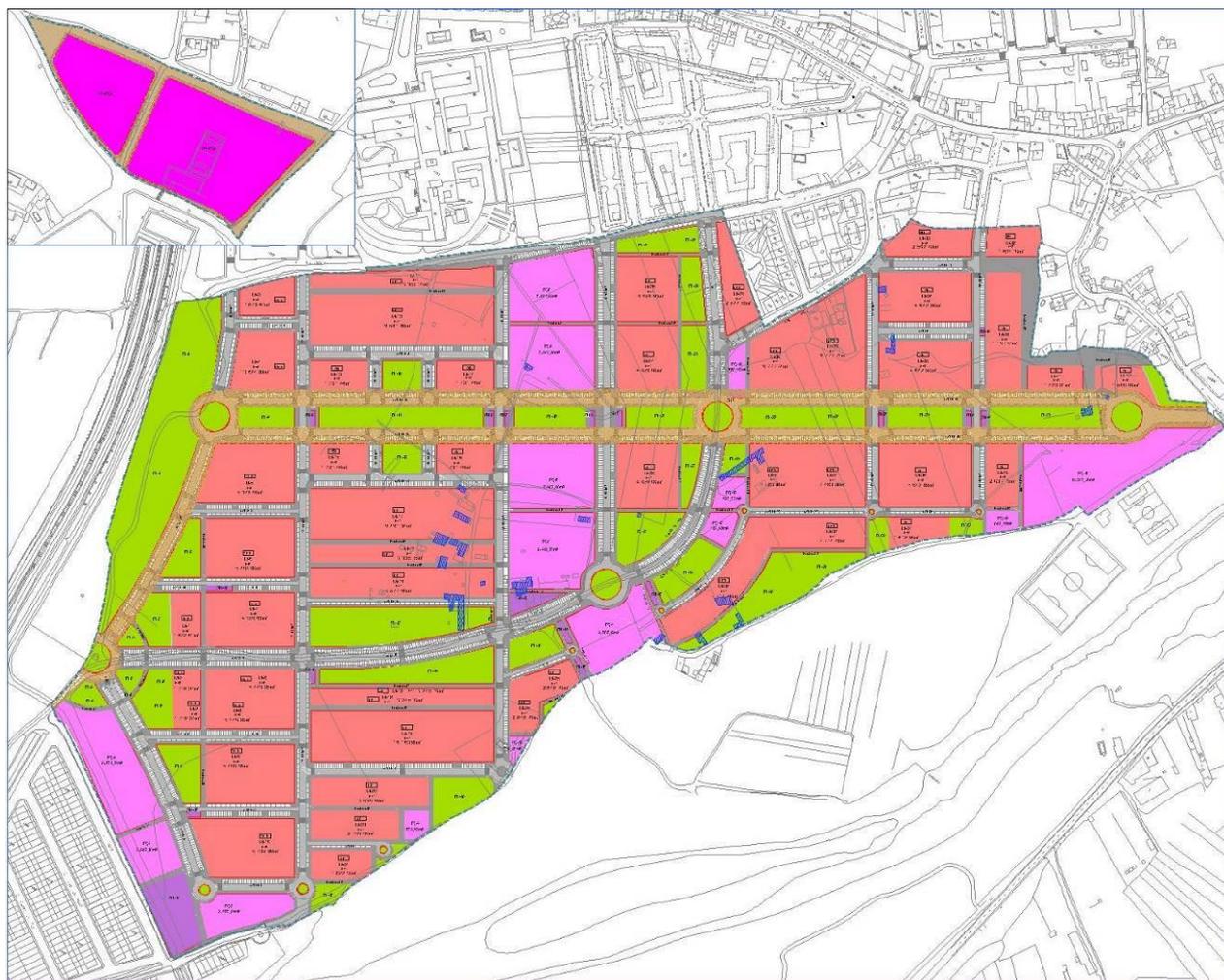
El punto de partida resulta ser la ordenación prevista por el PGOU que establece las determinaciones de ordenación general y detallada en la ficha particular del sector, y en el **ANEXO XV. Ordenación Detallada SUR-29**, del Libro III. Normativa y Anexos a la Normativa, Parte II. Anexos a la Normativa.

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 suroeste 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 cuatro parcelas con ese mismo destino situadas a lo largo del vial principal de trazado curvo, acompañando a las manzanas residenciales.

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.

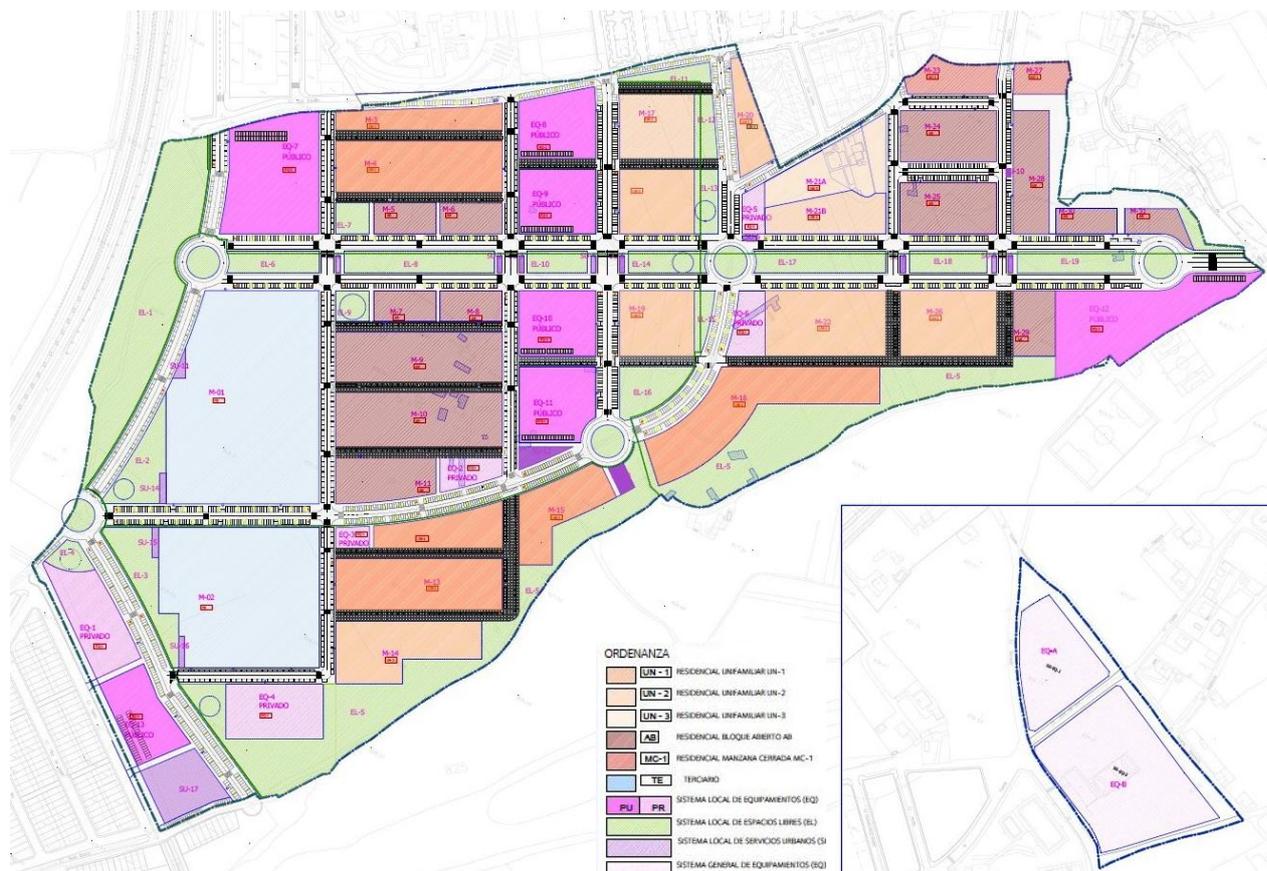
En cuanto al **viario público**, manteniendo, como se ha señalado, el esquema general inicial, y realizando los desplazamientos necesarios para el ajuste a la nueva zonificación resultante del acomodo de la parcela de equipamiento y la zona terciaria, se propone la ampliación de la sección del viario 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 alrededor del bulevar en la zona central y en su extremo Este, 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 unifamiliar de baja densidad, vinculadas a la ordenanza UN. Vivienda unifamiliar en las manzanas limítrofes con el equipamiento de la esquina noroeste, y en el borde sureste, junto a la nueva zona verde creándose franjas 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.



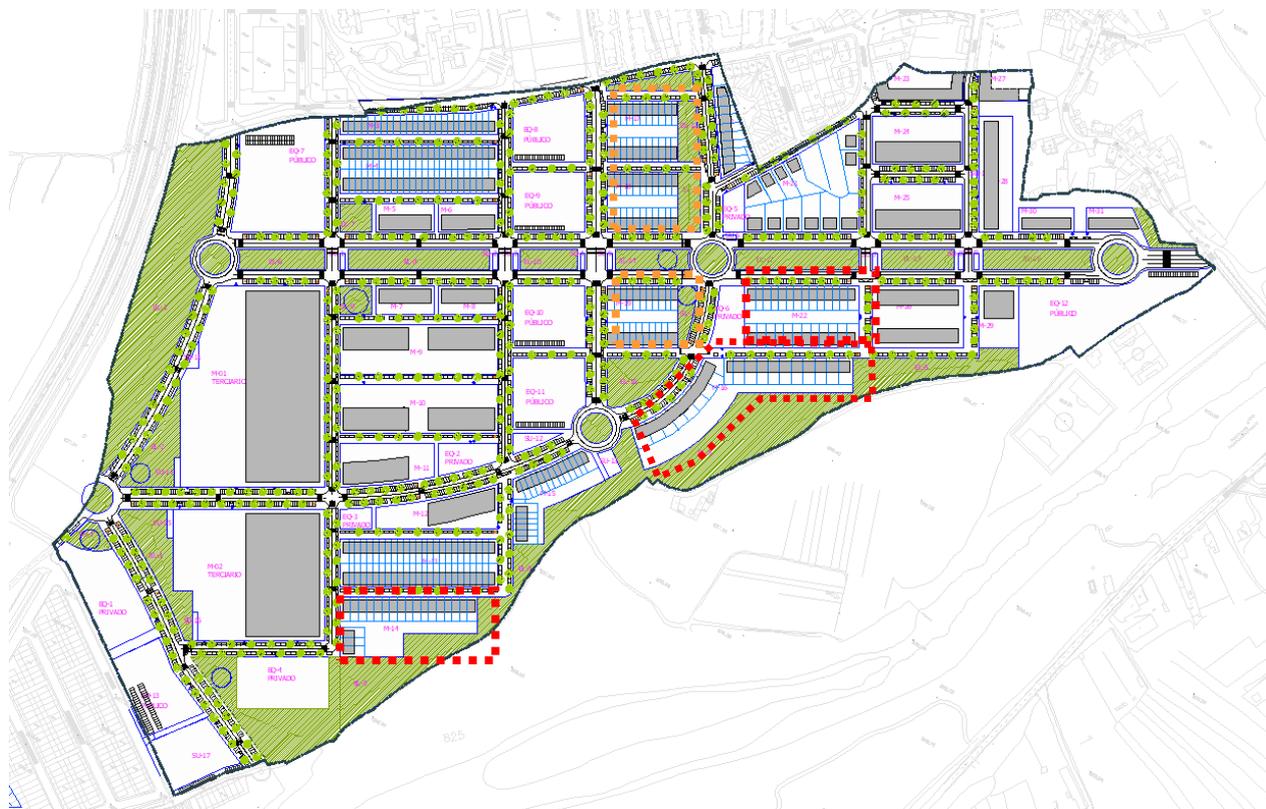
Ordenación propuesta . Esquema de ordenación del sector SUR-29 incluida en el Plan Parcial.

Llegados a este punto, se plantea incluir el reparto de la densidad de los tipos unifamiliares entre los tres grados previstos por el PGOU en función de la ubicación y morfología de la parcela, siendo la tipología establecida por la normativa la de edificación agrupada en los grados 1 y 2, y edificación aislada en el grado 3.

Los grados 1 y 2 de la ordenanza permitirían, a priori, la implantación de viviendas adosadas o pareadas. Siendo esta última el tipo más demandado en los últimos tiempos en el municipio, tal como se informa desde la corporación municipal, se ha realizado un **análisis más detallado sobre las posibilidades de implantación de la vivienda adosada y pareada sobre las manzanas unifamiliares** previstas.

Este análisis permitirá, asimismo, establecer con mayor coherencia la asignación del grado de la ordenanza en función de las posibilidades de materialización de la edificabilidad que permite la manzana por sus características morfológicas. Se excluye del análisis la mitad de la manzana situada en el centro-norte, sobre la que ya se implanta en la actualidad vivienda unifamiliar aislada, y que se vincularía en cualquier caso al grado 3 de la ordenanza

Se estudian los dos casos extremos. En primer lugar, se analiza la implantación de vivienda adosada sobre todas las manzanas con posible vinculación UN-1 o UN-2, tal como se recoge en el siguiente esquema:



De esta forma, aplicando los parámetros del grado 1 de la ordenanza, y ajustando la parcelación interna de las manzanas a los mínimos marcados, resulta posible formalizar un área de movimiento para la edificación que permita alcanzar el número máximo de viviendas permitido y la materialización de la edificabilidad máxima posible sobre cada manzana.

En el caso de las manzanas de forma casi cuadrada –señaladas en color naranja en el esquema anterior–, el área de movimiento de la edificación debería ajustarse al máximo en los extremos de las hileras, llegando hasta el borde de la parcela, sin retranqueos para poder alcanzar el máximo de edificabilidad.

Respecto a la edificabilidad, en las manzanas con forma más cuadrada y las manzanas de borde con mayor fondo – en color naranja y rojo en el esquema– el máximo asignado se alcanza con dificultad y debe repartirse entre el uso residencial y otros usos comunes vinculados al anterior en el interior de la manzana para alcanzar el tope establecido.

En segundo lugar, se estudia la implantación de vivienda pareada sobre las manzanas con posible vinculación a UN-1 y UN-2, de lo que resultaría la siguiente propuesta:



En este caso, la parcelación interna de las manzanas debe permitir un frente de vivienda aceptable para la tipología prevista teniendo en cuenta el retranqueo en uno de sus lados, –mínimo de 6m de frente construido más 3m de retranqueo–, con lo que resultarían manzanas menos densas, y el número de viviendas alcanzaría el mínimo establecido.

Aplicando los parámetros de edificabilidad del grado 1 de la ordenanza, y estableciendo unos fondos de edificación de entre 12 y 15m, ninguna de las manzanas podría materializar el máximo asignado, si bien existen diferencias entre unas y otras derivadas de su morfología. En el caso de las manzanas con forma rectangular alargada tampoco resultaría viable la vinculación de la edificabilidad sobrante a otros usos compatibles comunes a la promoción, mientras que en el caso de las parcelas cuadradas y las situadas en las zonas de borde – señaladas en color naranja y rojo en el esquema–, todas ellas con más fondo para cada hilera, parte de esa edificabilidad se podría destinar a otros usos al servicio del principal residencial. En el caso de estas últimas –manzanas señaladas en color rojo el esquema– el grado 2 de la ordenanza, que cuenta con un índice de edificabilidad menor y con una parcela mínima de mayor tamaño, se adecúa mejor a su morfología, permitiendo viviendas de mayor tamaño y la creación de espacios comunes vinculados a otros usos auxiliares que puedan absorber el exceso de aprovechamiento no consumido por el uso residencial.

Por último, se deben plantear algunas reflexiones en relación con la flexibilidad con la que la ordenanza permite la formalización de las tipologías adosada o pareada. Por una parte, queda patente la dificultad de adaptar el grado 1 a la tipología pareada, por cuanto el alto índice de edificabilidad asignado resulta difícil, cuando no imposible, de materializar. Por otra, la libertad para adoptar una u otra configuración en ambos grados, si bien dota a las manzanas de una gran versatilidad, también propicia un cierto caos al permitir la convivencia en una misma manzana de ambos tipos sin ninguna regla.

Teniendo en cuenta que la organización final de las manzanas se vincularía, casi exclusivamente al tamaño y organización de los lotes finalmente adjudicados dentro de esa manzana y a la voluntad de sus promotores, se estima oportuno, posponer al proceso de gestión urbanística la asignación de la tipología de edificación, imponiendo desde este instrumento de planeamiento las condiciones oportunas para procurar la homogeneidad de las hileras.

De esta forma, la ordenación finalmente propuesta propone la **asignación de los diferentes grados de la ordenanza UN en función de las posibilidades de materialización del aprovechamiento de cada manzana y de su situación**. Asimismo, derivado de las consideraciones propuestas por la Corporación Municipal durante el proceso de información pública del Plan Parcial, se propone incrementar la oferta de vivienda unifamiliar pareada, por ser la más demandada en el municipio. Una vez estudiadas diferentes opciones, se opta por la incorporación de dos nuevas manzanas a la ordenanza UN, que resultan ser la manzana situada al Sur del vial principal de trazado curvo, y la situada al Sur del bulevar principal en su zona central.

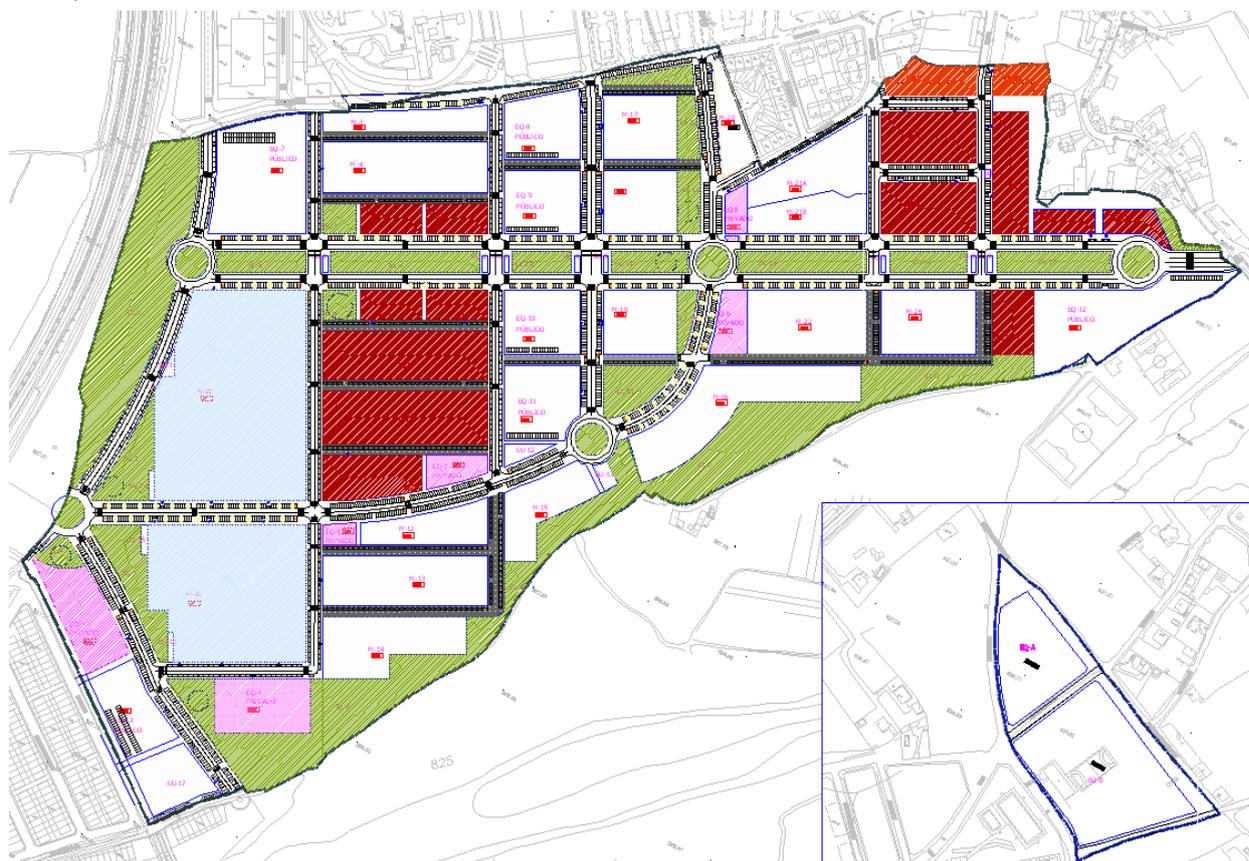
En cuanto a la asignación de los diferentes grados de la ordenanza, se reparten como sigue: el grado 1 para las manzanas con morfología rectangular alargada, situadas en la zona norte, junto a la calle Los Zarzales y en la sur, en las hileras con frente al vial situado sobre el Camino El Vago; el grado 2 para las manzanas con morfología sensiblemente cuadrada, situadas en la zona central a ambos lados del bulevar principal, y una parcela en la zona sur junto al espacio libre público; y el grado 3 a la única parte de la manzana sobre la que ya se implantan edificaciones residenciales aisladas. Además, se establece el Proyecto de Reparcelación como el instrumento en el que asigne la tipología de edificación pareada o adosada a las manzanas adscritas a la ordenanza UN en sus grados 1 y 2 en función de las características de los lotes adjudicados, incorporando como condición la homogeneidad del tipo elegido dentro de una misma hilera.

En el esquema adjunto se muestra la gradación propuesta para la ordenanza UN y su relación con la red de espacios libres públicos diseñada:



Señalar asimismo, que la ordenación mantiene, en lo esencial, los parámetros de las ordenanzas conforme a las originales del PGOU, si bien incorpora determinados ajustes encaminados a su adaptación al ámbito concreto del SUR-29 que se relacionarán y justificarán en el apartado correspondiente de esta memoria.

De forma paralela, se realiza también un análisis sobre las posibilidades materialización de la edificabilidad en las parcelas adscritas a las ordenanzas TE, AB, MC y a las parcelas adscritas a Equipamiento Privado, comprobándose, mediante el establecimiento de áreas de movimiento, que la ordenación proyectada es capaz de alcanzar el techo de aprovechamiento marcado por la ordenación general sin detrimento del cumplimiento de los objetivos iniciales que motivan la redacción del Plan Parcial. Se tienen en cuenta también las aportaciones que se derivan del proceso de información pública del documento, estudiando diversas posibilidades respecto a los índice de edificabilidad de dichas ordenanzas, que permitan conciliar los diferentes intereses con el interés público que debe guiar la ordenación. En el esquema adjunto se reflejan las parcelas adscritas a las ordenanzas citadas, y su relación con la red de espacios libres públicos.:



Respecto a la **ordenanza TE**, se pretende favorecer la implantación de un abanico de establecimientos lo más amplio posible, que responda tanto a la multitud de usos admisibles que recoge la ordenanza – comercial, sanitario-asistencial, sociocultural- educativo, deportivo, religioso, administrativo, hotelero, espectáculos y recreativos-, como a los múltiples modelos de implantación del uso comercial –esquemas expansivos en una planta, o compactos desarrollados en varias plantas, posibilidad de aprovechamiento del espacio bajo rasante para uso garaje, o modelos híbridos que combinan ambas soluciones-. A la vista de las características de las parcelas adscritas a ella y las necesidades mostradas por los diferentes agentes implicados, se propone establecer un índice de edificabilidad de 1,00 m²/m², capaz de dar respuesta a los diferentes usos permitidos.

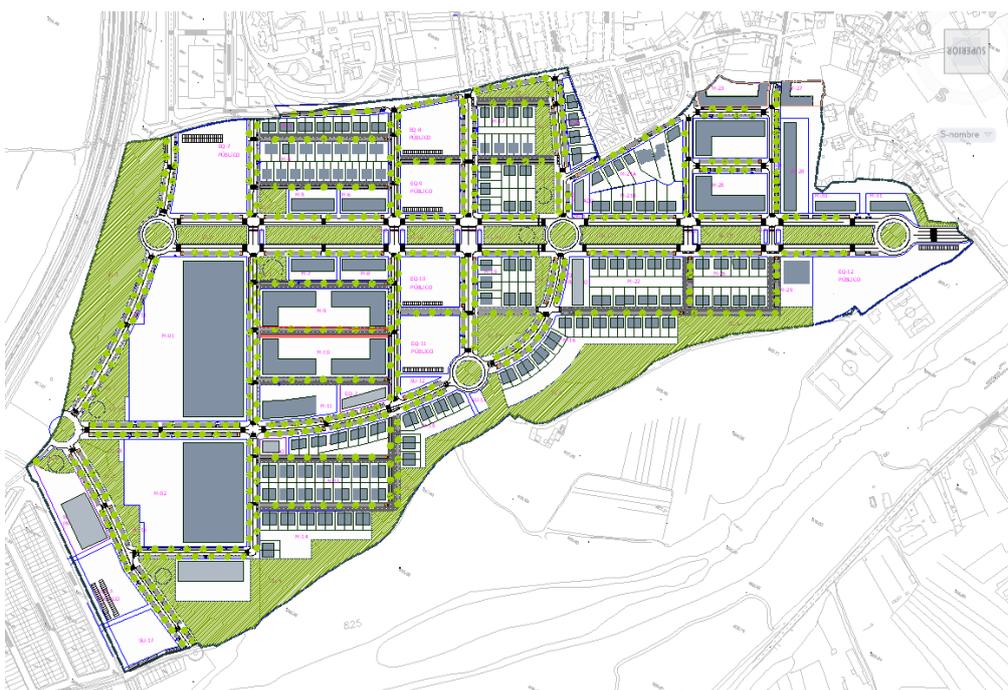
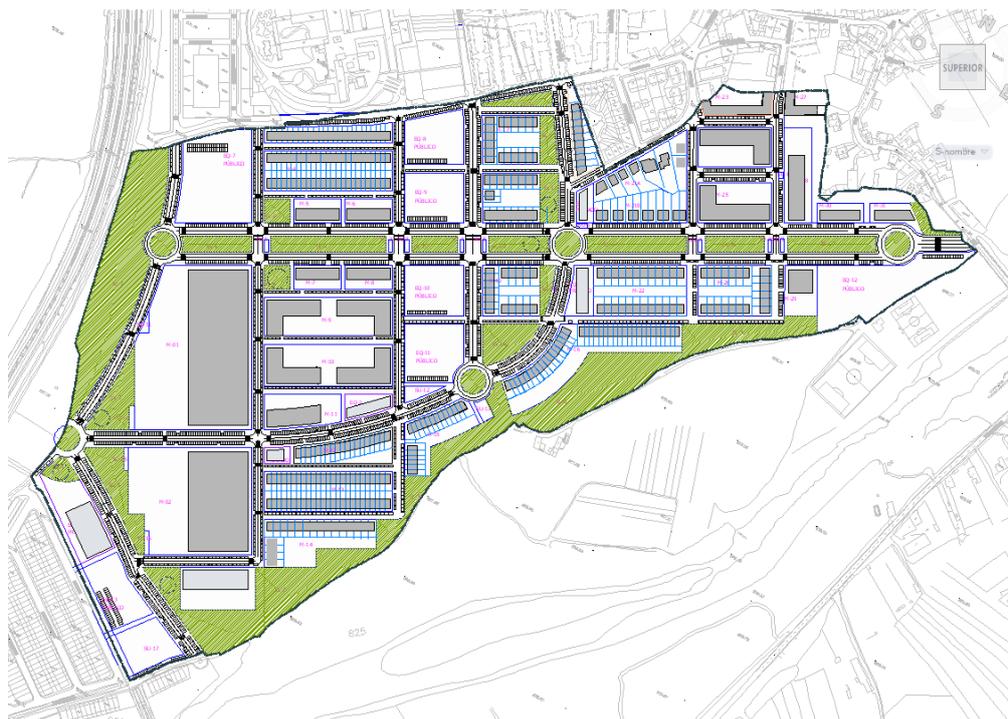
La misma circunstancia se puede invocar respecto a la **ordenanza EQ. Equipamiento- Privado**, cuyos usos admisibles incluyen un abanico similar al de la ordenanza TE. Terciario, aunque en este caso se pretende potenciar su vocación de servicio a la comunidad. En este caso, se ha optado por incrementar el índice de edificabilidad a 1.8 m²/m², de forma que resulte adecuada para la implantación de una variedad de dotaciones suficientemente amplia garantizando su funcionalidad y que responda a diferentes necesidades, no exclusivamente comerciales.

La incorporación de estas modificaciones supone el reestudio de la distribución del aprovechamiento en todo el sector.

Agotadas las posibilidades de aprovechamiento de las parcelas adscritas a la ordenanza que regula las condiciones de la vivienda unifamiliar, resta comprobar la capacidad de las parcelas adscritas a la **ordenanza AB**, ligada a la edificación residencial colectiva en bloque abierto en cuatro plantas. Utilizando el mismo procedimiento de las áreas de movimiento se comprueba que las parcelas propuestas son capaces de acoger un índice de edificabilidad de 1,80 m²/m² o 1,85 m²/m², según su superficie, sin detrimento de los objetivos establecidos en la Memoria Vinculante del documento respecto a la mejora de la calidad y funcionalidad de la ordenación.

Por último, y respecto a la **ordenanza MC**, a la que se adscriben las dos manzanas que completan la estructura urbana existente en la zona Noreste del sector, se opta por establecer un índice de edificabilidad de 1.55 m²/m² que se corresponde con la resultante de aplicar las condiciones volumétricas de la ordenanza.

A modo de resumen, a continuación se recoge la propuesta de áreas de movimiento de la edificación en los supuestos analizados, formalizando vivienda adosada o vivienda pareada:



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 m² de suelo, incluyendo los sistemas generales adscritos, que suponen una superficie de 69.344,93 m² de suelo.

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

2. Edificabilidad máxima

El planeamiento general vigente prevé para el sector, entre las determinaciones de ordenación general, un índice de edificabilidad bruta de 0,50m²/m², lo que, aplicado a la superficie bruta del sector, supone un máximo de 249.166,75m² edificables.

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

Teniendo en cuenta el artículo 86. Bis 1.b del RUCyL, que establece un máximo de 7.500 m² 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 ² C
SUPERFICIE NETA	428.988,57	m ² 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 m² 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:

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
Total SSGG Equipamiento	21.950,22
Total SSGG Red viaria	47.394,71
TOTAL SS.GG. ADSCRITOS	69.344,93

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, a través de su ficha particular, 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 1.320 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% de la edificabilidad residencial en cumplimiento del artículo 87 del RUCyL, lo que suponía una reserva de 59.800,03 m²C destinados a este fin, puesto que la ordenación contenida en el PGOU adscribía todo el suelo lucrativo resultante al uso residencial en diferentes tipologías.

Aunque la ordenación contenida en el Plan Parcial reparte la edificabilidad máxima establecida entre el uso residencial y otros usos lucrativos –terciario y equipamiento privado–, se mantiene la reserva prevista de 59.800 m²C destinados a la reserva de viviendas con protección pública.

7. Índice de variedad de uso

El PGOU de Villaquilambre establece en la ficha particular del SUR-29, un índice de variedad de usos del 20% de la edificabilidad lucrativa total, lo que supondría un mínimo de 49.833,35 m²C destinados a otros usos diferentes al uso predominante residencial.

El Plan Parcial que se presenta prevé un total de 161.733,62 m²C vinculados al uso residencial –en las diferentes tipologías consideradas– y de 87.433,13 m²C vinculados a otros usos lucrativos, en este caso, usos terciario y equipamiento privado, por lo que se cumple la prescripción del PGOU en este sentido.

8. Índice de variedad tipológica

El PGOU de Villaquilambre establece también en la ficha particular del SUR-29, un índice de variedad tipológica del 20% de la edificabilidad lucrativa que deberá destinarse a tipos edificatorios distintos del predominante.

En este caso, y dentro del uso residencial predominante, la tipología de vivienda colectiva en bloque abierto –Ordenanza AB– se muestra como la predominante en la ordenación propuesta, correspondiendo a la misma un porcentaje del 34.1858% de la edificabilidad lucrativa. Al tipo vivienda unifamiliar –Ordenanza UN– corresponde un 18,5297% para el grado 1, un 12.9973 % para el grado 2 y un 1.1375 % para el grado 3. A la edificación de uso terciario –Ordenanza TE– corresponde un 19,4251% de la edificabilidad, y a la de equipamiento privado –Ordenanza EQ– un 11.1576%, con lo que se justifica el cumplimiento de las exigencias del PGOU.

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.

IV.2.1. Suelo residencial

Se califica como suelo para uso residencial una superficie total de 135.362 13 m², 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, y se suprime la aplicación de la ordenanza AB-VE.

La variedad tipológica propuesta, que conjuga zonas de mayor densidad con otras menos densas, junto con la creación de un área de servicios vinculada a la ordenanza TE. Terciario, la red de equipamientos privados al servicio del uso residencial y la compatibilidad de usos prevista, contribuyen, además, a alcanzar la densidad propuesta en los límites exigidos por la legislación urbanística.

Respecto a la **vivienda colectiva**, de la ordenación propuesta resultan trece manzanas adscritas a la ordenanza AB. Colectiva Abierta y otras dos adscritas a la ordenanza MC-1. Manzana cerrada. Estas bolsas de vivienda colectiva permitirán absorber la preceptiva reserva vinculada viviendas con protección pública que se vincula al índice de integración social asignado por el PGOU en cumplimiento de la legislación urbanística regional.

Asimismo, la materialización de la preceptiva cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento de Villaquilambre se realizará sobre manzanas vinculadas a las ordenanzas AB o MC-1, siendo el Proyecto de Reparcelación el que establezca la ubicación concreta de dicha cesión.

En cuanto a las bolsas de **vivienda unifamiliar**, resultan seis manzanas adscritas al grado 1 de la ordenanza UN, otras ocho adscritas al grado 2, y una adscrita al grado 3. Esta diferenciación obedece al objetivo señalado en el PGOU de crear suelo residencial unifamiliar con polivalencia en lo que se refiere a las tipologías que se implanten. Así, las manzanas adscritas a los grados 1 y 2 podrán acoger vivienda agrupada, que según la definición establecida en el propio PGOU se vincula indistintamente a viviendas adosadas o pareadas, mientras que el grado 3 se reserva a vivienda aislada. En este sentido, el Plan Parcial que se presenta pospone la asignación de la tipología a implantar sobre las manzanas unifamiliares al posterior proceso de gestión urbanística, puesto que será ese momento el que, en base a la estructura de la propiedad, se definan las parcelas resultantes de la reparcelación, pudiendo establecerse con mayor acierto la conveniencia de una u otra opción en función de las características concretas de los lotes adjudicados, de forma que no se produzcan desórdenes no deseados en el desarrollo de las hileras o desajustes en relación con la ordenanza de aplicación.

Las novedades introducidos por el Plan Parcial en las ordenanzas de aplicación, que se derivan de las circunstancias concretas del sector, son las que a continuación se señalan:

. Ordenanza AB.

El índice de edificabilidad de la ordenanza AB. Bloque abierto, se fija en 1,80 m²/m² para las manzanas con superficie inferior a 4.500 m² y de 1,85 m²/m² para las de superficie superior. Este índice permite materializar la edificabilidad sobre las parcelas propuestas manteniendo el número de plantas y la altura máxima, a la vez que la creación de espacios libres privados en la manzana que contribuirán a la mejora de la calidad de vida de la población.

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

. Ordenanza MC-1.

Se establece un índice de edificabilidad de 1.55 m²/m² resultante de aplicar las condiciones volumétricas de la ordenanza.

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



. Ordenanza UN.

Se establece la obligación de adscribir al uso pormenorizado principal un porcentaje de al menos el 80% de la edificabilidad máxima.

Respecto a la ordenanza UN en sus grados 1 y 2, se establece la condición de que sea el preceptivo Proyecto de Reparcelación el instrumento que asigne la tipología de edificación pareada o adosada a las manzanas adscritas a esta ordenanza en función de las características de los lotes adjudicados, estableciéndose como condición la homogeneidad del tipo elegido dentro de una misma hilera.

La formalización de las áreas de suelo residencial y su adscripción a la ordenanza correspondiente es la que se refleja en la documentación gráfica del Plan Parcial.

A continuación se incluye 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 (m2)	38.474,80
EDIFICABILIDAD (m2C)	46.169,76
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	203,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	114,00

ORDENANZA UNIFAMILIAR UN-2

SUPERFICIE (m2)	40.481,15
EDIFICABILIDAD (m2C)	32.384,92
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	140,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	94,00

ORDENANZA UNIFAMILIAR UN-3

SUPERFICIE (m2)	5.668,60
EDIFICABILIDAD (m2C)	2.834,30
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	8,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	6,00

ORDENANZA COLECTIVA ABIERTA AB

SUPERFICIE (m2)	46.611,00
EDIFICABILIDAD (m2C)	85.179,73
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	898,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	592,00

ORDENANZA COLECTIVA CERRADA MC-1

SUPERFICIE (m2)	4.126,58
EDIFICABILIDAD (m2C)	6.396,19
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	71,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	52,00

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2C)	172.964,90
----------------------------------	------------

NÚMERO DE VIVIENDAS

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	1.320
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	858

IV.2.2. Suelo de uso terciario

Como novedad, el plan parcial incluye la calificación como suelo de uso terciario una superficie total de 48.400,00 m², repartidas en dos bolsas de suelo situadas al Oeste del sector –identificadas como M-01 y M-02–, que surgen 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:

. Ordenanza TE

El índice de edificabilidad asignado es de 1,00 m²/m². La asignación de este índice, junto con la flexibilidad de las condiciones de implantación de la edificación que establece la ordenanza, permite su adaptación a un gran abanico de usos y tipos, a desarrollar tanto en superficie como en altura, respetando los máximos permitidos.

Se incluye la posibilidad de incremento excepcional de la altura máxima en una planta, hasta alcanzar 4 plantas (PB +3) y 14 metros, manteniéndose en todo caso la edificabilidad.

Se incluye la exigencia de al menos 2 plazas de aparcamiento por cada 100m²C, necesarias para cumplir el estándar de la legislación, tal como posteriormente se justificará.

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 ²)	48.400,85
EDIFICABILIDAD (m ² C)	48.400,85

IV.2.3. 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, que se intercalan junto a las manzanas residenciales y de uso terciario, completando la oferta de suelo dotacional ofrecida por el equipamiento público.

En total resultan seis manzanas adscritas al equipamiento privado, dos situadas en la esquina sureste, en proximidad a la zona terciaria, otras dos en la zona centro sur, vinculadas a la zona residencial colectiva, y otras dos junto a la rotonda central del eje principal, dando servicio a la zona residencial unifamiliar

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:

Ordenanza EQ. Privado

El índice de edificabilidad asignado a las parcelas vinculadas a equipamiento privado es de 1,80 m²/m²;

Se establece la obligación de reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² edificables, necesarias para cumplir el estándar de la legislación, tal como posteriormente se justificará.

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 ²)	15.445,00
EDIFICABILIDAD (m ² C)	27.801,00

IV.2.4. Vario público

El Plan Parcial mantiene la estructura viaria principal establecida en el PGOU, si bien introduce las adaptaciones que surgen por las novedades introducidas en la ordenación como fruto de los nuevos objetivos perseguidos: creación de la nueva parcela de equipamiento público en la esquina noroeste, de la nueva área terciaria al oeste del sector, y del gran espacio libre público junto al límite sur.

Asimismo, se incluye otras variaciones, como son la sustitución de los viales peatonales entre las manzanas residenciales y entre las manzanas de equipamiento por otro viario de coexistencia más funcional, y la supresión de los viales peatonales innecesarios inicialmente previstos entre las zonas verdes y las bolsas de otros usos, puesto que las zonas verdes tienen la capacidad de asumir en su interior los recorridos peatonales necesarios en su caso.

El trazado viario propuesto 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.

Con las variaciones incorporadas, la superficie reservada para viario público se reduce sustancialmente –alrededor de un 15%– con respecto a las previsiones iniciales del PGOU, y supone un total de **101.169,27 m² 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 m² 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 2.369 plazas en el viario público y 233 plazas sobre las parcelas de equipamiento público, 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 100m² construidos de otros usos lucrativos, con lo que la dotación ascendería al menos a 2.382 plazas –858 vinculadas a las viviendas, suponiendo que se construya el número mínimo previsto, y 1.524 a los otros usos lucrativos, repartidas entre el uso terciario y el equipamiento privado–, cumpliéndose de esta forma con la reserva total exigida.

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 supondría un mínimo de 62 plazas, previéndose en la ordenación un total de 65 plazas accesibles.

Se adjunta plano de ordenación en el que se indica la distribución de las plazas de aparcamiento públicas previstas en el viario público proyectado y en las parcelas vinculadas a equipamiento público.

IV.2.5. Equipamientos públicos

La ordenación incluida en el Plan Parcial incluye como novedad la incorporación de un nuevo equipamiento público en la esquina noroeste, vinculado a la dotación demandada por la Guardia Civil. A esta dotación se suma, conforme a la previsión inicial, la organización de los equipamientos públicos en la espina central, en el extremo este y en la zona suroeste, aunque reduciéndose su superficie y realizando los ajustes necesarios para su acomodo al nuevo diseño viario.

De la organización propuesta resultan un total de siete parcelas destinadas a este fin. 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 **38.555,55 m²**, lo que supone un porcentaje del 15,47% con respecto a la edificabilidad propuesta para el ámbito y supera holgadamente las exigencias marcadas por el artículo 106.1.b) del RUCyL (15m²S/100m² edificables), con un mínimo del 5% de la superficie del sector (que supondría una dotación de 24.916,68 m² de suelo).

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:

Ordenanza EQ. Público

La edificabilidad máxima se fija en 1,80 m²/m².

Para las parcelas adscritas al **equipamiento público**, en caso de que la edificabilidad asignada 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.

Por último, se asignan a las parcelas adscritas al equipamiento público un total de 233 plazas de aparcamiento, distribuidas tal como se refleja en la documentación gráfica y en los cuadros resumen de la ordenación.

IV.2. 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.

El diseño propuesto permite la continuidad de los recorridos peatonales y ciclistas a través de los espacios libres propuestos, a lo largo y ancho del sector, y con el núcleo consolidado de Villaobispo.

La superficie proyectada supera las previsiones iniciales del PGOU, y alcanza un total de **84.110,52 m²S**, de los cuales 79.526,50 son computables a los efectos del RUCyL, que lo que supone un porcentaje del 31,92 % 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 20m²S/100m² edificables con un mínimo del 10% de la superficie del sector (que supondría una dotación de 49.833,35 m² de suelo).

IV.2.7. 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 propone en lo posible la distribución de estas reservas conforme a la inicialmente prevista, y las previsiones técnicas de las redes de infraestructuras urbanas conforme a la estimación inicial del PGOU, realizándose en ambos casos los ajustes de trazado y cálculo requeridos por el nuevo viario proyectado y por las necesidades que se derivan de las modificaciones incorporadas en los usos residencial y terciario. En conjunto, la nueva ordenación califica como servicios urbanos una superficie de **5.945,25m²**, ligeramente superior a la inicialmente propuesta.

Se incluyen en los planos de ordenación los esquemas correspondientes a las redes de abastecimiento, saneamiento –pluviales y residuales–, alumbrado público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas.

A continuación se detallan las previsiones contempladas en el PGOU y en el Plan Parcial con respecto a cada uno de estos servicios:

A) Abastecimiento

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

La urbanización del sector SUR 29 se abastecerá de la red general de abastecimiento del Ayuntamiento de Villaquilambre y del sondeo que se ejecutará en el Sector. La conexión a la red municipal se realizará en dos puntos: a la red que discurre por las calles Miguel Servet y Los Zarzales, que reciben el agua a partir de la red existente en la Calle El Vago, y al punto de entrega por el Ayuntamiento de León, con una dotación de 25 litros/segundo, quedando la calidad de las aguas garantizada por este organismo. De esta forma, se crea una red mallada que permitirá una mayor garantía en el suministro.

La red se proyecta mediante un sistema de anillos que sirven perimetralmente a las parcelas, y a la instalación de bocas de riego e incendio. En los casos en los que sea pertinente se realizará un desdoblamiento de la red, discurrendo ésta por ambas aceras para suministrar a las parcelas y evitar así el paso de canalizaciones bajo la calzada.

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

La red general se ejecutará con tuberías de Polietileno, de diámetros 200, 160, 110 y 90 mm.

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

El índice de ocupación media por vivienda se ha estimado en tres habitantes. Se estimará una dotación mínima de 250 l/hab/día.

Las tuberías irán colocadas en zanja, como mínimo a 60 cm de profundidad, asentada sobre cama de arena de río. En los cruces de calzada se reforzará la canalización procediendo a su envainado y recubrimiento con envolvente de hormigón, lo mismo se hará en los trazados a parcela donde se produzca el paso de tráfico rodado pesado.

Las canalizaciones deben ir como mínimo 50 cm por encima de las conducciones de alcantarillado y separadas 30 cm de cualquier canalización de alta tensión eléctrica o telefónica y 20 cm de las canalizaciones de baja tensión eléctrica. Se ha previsto dotar a la urbanización con una red contra incendios compuesta por hidrantes de incendio de 100mm en arqueta modelo ayuntamiento.

En casos de siniestros importantes, así como en averías, se admite que el caudal y la presión disminuya hasta la mitad del consumo normal.

B) Saneamiento

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

Se propone la sustitución de los tres colectores que surcan en la actualidad el interior del sector de Norte a Sur, por otros constituidos con tuberías de PVC corrugado de doble pared, con rigidez 8 KN/m² y junta elástica.

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

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

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

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

a) Aguas pluviales

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

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

b) Aguas fecales

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

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

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

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

c) Resolución del Ciclo del Agua

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

Por último, se debe hacer constar que en el marco de la tramitación ambiental del Documento de Avance y en el periodo de información pública del presente Plan Parcial se han recabado Informes de la Confederación Hidrográfica del Duero, de los que se extraen las siguientes conclusiones:

- Que el Plan Parcial se encuentra fuera de la zona inundable del río Torío a su paso por Villaquilambre, y que una pequeña parte del sector se encuentra en su zona de policía, por lo que cualquier obra que se pretenda realizar en ella requerirá autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca;
- Que las instalaciones de depuración con las que cuenta la Mancomunidad de saneamiento de León y su Alfoz, de la que forma parte Villaquilambre tienen diseño y dimensionamiento adecuados para la población actual y que no se encuentra inconveniente para la aprobación del Plan;
- Que el Plan Parcial evaluado no supone ningún incremento respecto al planeamiento vigente, por lo que el incremento de consumo que se derive del desarrollo urbanístico propuesto está garantizado con las concesiones de aguas que dispone en la actualidad el Ayuntamiento.
- Que la actuación propuesta no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de esa Confederación.

C) Red eléctrica

Estas instalaciones, serán objeto de la redacción de los proyectos específicos, por técnico especialista competente, que deberá aplicar la legislación vigente y toda la Normativa vinculante. Los proyectos deberán de ser aprobados por la Compañía Suministradora –en la actualidad I-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES S.A.U.-.

En relación con los **tendidos aéreos de Alta Tensión** que discurren por el interior del sector, una vez estudiada la viabilidad por parte de la Compañía Suministradora se contemplarán las actuaciones necesarias para el soterramiento de la línea LAAT-132KV, en una longitud aproximada de traza de 0,620 Km con línea subterránea de alta tensión HEPRZ1-76/132KV de 3(1x2000) mm² AL. Asimismo, estudiada la viabilidad por parte de dicha Compañía, se contemplarán las actuaciones necesarias para el soterramiento de la línea LAAT-45KV, en una longitud aproximada de traza de 0,300 Km con línea subterránea de alta tensión HEPRZ1-26/45KV de 3(1x500) mm² AL.

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

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

En cuanto a la **red de distribución subterránea de baja tensión**, se prevén canalizaciones bajo las aceras con tubería homologada por compañía de PE de diámetro 160 mm, colocada en zanja con asiento de hormigón H-125, o sobre lecho de arena según proceda.

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

La potencia prevista para dar servicio al sector se ha calculado de acuerdo a los diferentes usos previstos dentro del mismo considerando en cada caso los ratios de potencia y coeficientes de simultaneidad establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o en su caso en las normas de suministro de la compañía suministradora.

A modo de resumen se han considerado los siguientes:

- Potencia por vivienda en régimen básico será: 5.750 W/viv
- Potencia en los servicios generales: 4.500 W/ud
- Potencia en Servicios generales del portal: 11 W/m².
- Potencia para Locales comerciales (Terciario): 100 W/m².
- Potencia por Garajes: 20 W/m²
- Potencia en Equipamiento público: 125 W/m²
- Potencia en Equipamiento privado: 125 W/m²

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

- Viviendas unifamiliares: 1.104 KW
- Bloque abierto: 5.272 KW
- Terciario: 6.292 KW
- Equipamientos públicos: 5.516 KW
- Equipamientos privados: 1.970 KW
- Bombeos: 36,80 KW
- Alumbrado viales-jardín: 75 KW

La incidencia tras aplicar coeficientes resulta ser de 6.950 KVAS.

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

Para albergar dicha instalación se requiere una superficie de suelo equivalente a una cuadrícula de unos 50x40 m ó 45x40 m, o una superficie que pueda tener aproximadamente unas dimensiones de ese orden. El Plan Parcial prevé para este fin la reserva de la manzana identificada como SU- 17, ubicada en el extremo sur del sector. En dicha parcela se recogen las dos líneas de doble circuito, y se albergará toda la apartamentada eléctrica necesaria para la STR 45/20 KV de la siguiente configuración:

- Sistema de 45 KV en "H" con 2L+2T+EB en SF6.
- Dos transformadores de 45/20 KV y 10 MVA de potencia cada uno.
- Sistema de 20 KV, simple garra partida con dos módulos 4L+EB+BC en SF6.

Desde la subestación saldrán los circuitos de alta tensión para alimentar a los **centros de transformación** previstos y a las parcelas que necesiten suministro en alta tensión

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

En cualquier caso, serán los preceptivos **Proyectos de Urbanización** de cada una de las Unidades de Actuación previstas, los documentos que recojan de forma detallada, técnica y económicamente, la instalación de distribución de energía eléctrica, calculándose la potencia necesaria en función del aprovechamiento máximo establecido y de las necesidades concretas al momento de su redacción, incluyendo las determinaciones de manera consensuada con la Compañía Suministradora y ejecutada de acuerdo a sus normas.

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

D) Red de Alumbrado Público

La instalación, será objeto de la redacción de Proyecto Específico, por técnico especialista competente, y deberá cumplir el reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

La energía eléctrica se tomará directamente de los CTS, que se han previsto para la electrificación completa de la actuación urbanística SUR 29.

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

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

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

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

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

El tipo de alumbrado elegido es de mediante luminarias LED de los siguientes tipos:

Viales principales: Luminaria LED, modelo LUMA o similar de 9100 lm sobre columna de 10 o 6m.

Viales peatonales y zonas verdes: Luminaria LED, Modelo Metronomis o similar, de 6800 lm, sobre columna de 6m.

En cualquier caso, se atenderán las prescripciones marcadas por el Departamento Técnico Municipal.

E) Red de Gas

Se ha previsto la instalación de una red interior de distribución de gas natural que se conectará a la infraestructura existente de Gas Natural Castilla y León en el exterior del ámbito, en los puntos indicados por la Compañía Suministradora.

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

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

F) Red de telecomunicaciones

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

Se dejará prevista una red de tuberías de PE corrugado doble pared, así como las arquetas de conexión y derivación necesarias para el posterior tendido por parte de la Compañía Suministradora de las líneas telefónicas necesarias y de las líneas de telecomunicaciones adaptadas a la legislación vigente. Las canalizaciones mínimas estarán formadas por 4 tubos de 125mm.

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

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

Los proyectos que se desarrollen con posterioridad se harán en base a las directrices que marque la compañía suministradora y la legislación vigente.

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

G) Recogida y eliminación de basuras

La recogida de basuras será efectuada por parte del servicio municipal, con un parque de limpieza adecuado en cuanto a medios mecánicos, dotación de personal, así como de itinerarios de recogida domiciliaria y programa de conservación de la limpieza de vías y parques públicos.

El número máximo de viviendas previsto asciende a 1320 unidades, con una ocupación media de 3 personas por vivienda. Se estima el tiempo de recogida de 1 día. El volumen de residuos según el CTE es de 13,43 dm³/persona y día.

En función del volumen del contenedor (800 litros) y de los coeficientes establecidos al efecto por el CTE en el Documento Básico de Salubridad: Recogida y Evacuación de residuos DB-HS-2, el cálculo sería el siguiente:

$$1320 \text{ viv} \times 3 \text{ hab/viv} = 3960 \text{ habitantes}$$

$$3960 \text{ hab} \times 13,43 \text{ l/hab} \times \text{día} = 53.182,80 \text{ litros}$$

Tomando el factor de contenedor de la tabla A.1 del DB para nuestro caso: 800 litros - 0,003 m²/litros

Sería preciso prever una superficie mínima aproximada de 53.182,80 litros x 0,003 m²/litros = 159,55 m².

Teniendo en cuenta la superficie ocupada en planta del contenedor, se calcula la disposición de 150 contenedores, que se situarán en el viario público, en áreas específicas al efecto. El Proyecto de Urbanización deberá incluir el cálculo y la ubicación exacta de los espacios destinados a este servicio.

IV.2.8. 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
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,511864779

* 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.

IV.2.9. 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 m².

CUADRO RESUMEN DE CESIONES

CÁLCULO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,511864779
15% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	37.375,01
ORDENANZA EQUIPAMIENTO PÚBLICO	
SUPERFICIE (m ²)	38.555,55
plazas de aparcamiento	233
ORDENANZA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	
	84.110,52
SUPERFICIE ELP COMPUTABLE (m ²)	79.526,50
SUPERFICIE ELP NO COMPUTABLE	4.584,02
ORDENANZA VIARIO PÚBLICO	
SUPERFICIE (m ²)	101.169,27
plazas de aparcamiento	2.304 plazas +65 plazas accesibles
SERVICIOS URBANOS	
SUPERFICIE (m ²)	5.945,25



IV.2.10. Cuadro calificación urbanística

	MANZANA	SUP.MANZANA	ORDENANZA	Nº PLANTAS	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	
							MÁX	MIN
TERCIARIO	M1- TERCIARIO	28.506,85	TE	B+2	1	28.506,85		
	M2- TERCIARIO	19.894,00	TE	B+2	1	19.894,00		
	total TERCIARIO	48.400,85				48.400,85		
RESIDENCIAL	M-3	3.417,00	UN-1	B+1	1,2	4.100,40	25	14
	M-4	8.048,85	UN-1	B+1	1,2	9.658,62	50	28
	M-5	1.806,00	AB	B+3	1,8	3.250,80	34	22
	M-6	1.806,00	AB	B+3	1,8	3.250,80	34	22
	M-7	1.806,00	AB	B+3	1,8	3.250,80	34	22
	M-8	1.806,00	AB	B+3	1,8	3.250,80	34	22
	M-9	7.792,20	AB	B+3	1,85	14.415,57	152	110
	M-10	8.500,60	AB	B+3	1,85	15.726,11	166	110
	M-11	4.011,60	AB	B+3	1,8	7.220,88	76	44
	M-12	3.910,10	UN-1	B+1	1,2	4.692,12	22	12
	M-13	8.050,00	UN-1	B+1	1,2	9.660,00	50	28
	M-14	6.778,85	UN-2	B+1	0,8	5.423,08	20	14
	M-15	4.703,35	UN-1	B+1	1,2	5.644,02	18	12
	M-16	10.345,50	UN-1	B+1	1,2	12.414,60	38	20
	M-17	4.527,50	UN-2	B+1	0,8	3.622,00	18	12
	M-18	4.519,50	UN-2	B+1	0,8	3.615,60	18	12
	M-19	4.591,00	UN-2	B+1	0,8	3.672,80	18	12
	M-20	2.544,50	UN-2	B+1	0,8	2.035,60	10	6
	M-21A	5.668,60	UN-3	B+1	0,5	2.834,30	8	6
	M-21B	4.131,40	UN-2	B+1	0,8	3.305,12	12	8
	M-22	7.465,00	UN-2	B+1	0,8	5.972,00	24	16
	M-23	2.502,48	MC-1	B+2	1,55	3.878,84	43	32
	M-24	4.642,95	AB	B+3	1,85	8.589,46	91	60
	M-25	4.662,75	AB	B+3	1,85	8.626,09	91	60
	M-26	5.923,40	UN-2	B+1	0,8	4.738,72	20	14
	M-27	1.624,10	MC-1	B+2	1,55	2.517,35	28	20
	M-28	4.199,85	AB	B+3	1,8	7.559,73	80	52
	M-29	2.612,55	AB	B+3	1,8	4.702,59	50	30
	M-30	1.446,20	AB	B+3	1,8	2.603,16	27	18
	M-31	1.518,30	AB	B+3	1,8	2.732,94	29	20
		Total RESIDENCIAL	135.362,13				172.964,90	1.320
EQUIPAMIENTO PRIVADO	EQ-1	4.960,65	EQ-1	B+2	1,8	8.929,17		
	EQ-2	1.592,30	EQ-1	B+2	1,8	2.866,14		
	EQ-3	668,80	EQ-1	B+2	1,8	1.203,84		
	EQ-4	5325,35	EQ-1	B+2	1,8	9.585,63		
	EQ-5	971,9	EQ-1	B+2	1,8	1.749,42		
	EQ-6	1926	EQ-1	B+2	1,8	3.466,80		
	total EQ privado	15.445,00				27.801,00		
	total LUCRATIVO					249.166,75	1.320	858



	MANZANA	SUP.MANZANA	ORDENANZA	Nº PLAZAS APARCAMIENTO ASIGNADAS			
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	EQ-7	10.028,50	EQ-2	60			
	EQ-8	4.664,60	EQ-1	28			
	EQ-9	4.654,60	EQ-1	28			
	EQ-10	4.732,00	EQ-1	30			
	EQ-11	5.221,25	EQ-1	32			
	EQ-12	4919,6	EQ-1	30			
	EQ-13	4.335,00			26		
	total EQ PÚBLICO	38.555,55		233			
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	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	31.668,15	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	1.272,20	EL				
	EL-13	1.476,50	EL				
	EL-14	1.570,30	EL				
	EL-15	928,5	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				
	Total ELP	79.526,50					
SERVICIOS URBANOS	SU-1	82,50					
	SU-2	82,50					
	SU-3	82,50					
	SU-4	82,50					
	SU-5	82,50					
	SU-6	64,95					
	SU-7	82,50					
	SU-8	82,50					
	SU-9	82,50					
	SU-10	43,75					
	SU-11	185,20					
	SU-12	607,80					
	SU-13	398,60					
	SU-14	180,00					
	SU-15	177,25					
	SU-16	169,20					
	SU-17	3.458,50					
	TOTAL SU	5.945,25					

IV.2.11. 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, la posibilidad de la gestión independiente de la zona de uso terciario y la importancia de desarrollo de la zona norte en el entorno de la calle Los Zarzales, por su proximidad con el núcleo consolidado.

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

Respecto a la actuación aislada de urbanización, se delimita sobre la porción de la calle Los Zarzales incluida en el sector atendiendo a la necesidad de su desarrollo prioritario vinculado a la puesta en marcha del equipamiento público previsto sobre la parcela EQ-7 requerida por la Guardia Civil. Por ello es también preciso su desarrollo por el Ayuntamiento por el sistema de cooperación, y la obligación de la ejecución conjunta de la urbanización.

En cuanto a la configuración de las unidades de actuación, la propuesta se plantea atendiendo a criterios de racionalidad de la ordenación y de forma que las dotaciones públicas y el aprovechamiento se repartan entre ellas de forma equilibrada. Ello posibilita que los derechos de aprovechamiento de los propietarios de las unidades puedan ser materializados en el interior de cada una de ellas, pudiendo además la UA-1 y la UA-3 absorber los derechos de aprovechamiento transferidos de las dos unidades de ocupación directa, AA-OD-1 (coincidente con el SG-EQ del SUR-29) AA-OD-2 (coincidente con el equipamiento noroeste y el viario a ambos lados), y la UA-1 (calle Los Zarzales).

Respecto a la transferencia de aprovechamiento de los propietarios de la actuación aislada de ocupación directa AA-OD-1, se facilita por la Corporación Municipal documento en el que se identifica las parcelas adquiridas por la ocupación directa agrupándolas según el nivel de prioridad para su resolución. En base a este documento se propone resolver la transferencia de aprovechamiento de la AA-OD-1 del siguiente modo:

- *Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de las parcelas ocupadas y en uso por la Consejería de Educación, para las que se requiere resolución prioritaria (parcelas catastrales 12199-02, 03, 04 y 05): se transfiere a la UA-1;*
- *Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de las parcelas de obtención a medio plazo, sobre las que se plantea la futura ocupación pero que aún permanecen a disposición de sus propietarios (parcelas catastrales 11194-01, 02 y 03): se transfiere a la UA-3;*
- *Aprovechamiento correspondiente a los propietarios las dos parcelas (actualmente agrupadas en una) ocupadas por el Ayuntamiento hace más de diez años, edificadas y en uso como centro educativo, con compromiso de reconocimiento de derechos, (parcela catastral 12199-01): se transfiere a la UA-3.*

En todo caso, el preceptivo Proyecto de Actuación que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación de cada una de las unidades de actuación incluirá la adjudicación de parcelas o la adjudicación en efectivo según las reglas establecidas en el artículo 248 del RUCyL

En el esquema adjunto se incluye la división en unidades de gestión prevista y la transferencia de aprovechamiento de unas a otras:



CUADRO RESUMEN UNIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UNIDAD AA-OD-1

Superficie (m2)	29.466,84
Edificabilidad (m2C)	0,00

UNIDAD AA-OD-2

Superficie (m2)	13.741,00
Edificabilidad (m2C)	0,00

UNIDAD AA-U-1

Superficie (m2)	4.140,90
Edificabilidad (m2C)	0,00

UNIDAD UA-1

Superficie (m2)	113.167,10
Edificabilidad (m2C)	59.340,01
Nº de viviendas MÁXIMO	427
Nº de viviendas MÍNIMO	282

UNIDAD UA-2

Superficie (m2)	133.728,40
Edificabilidad (m2C)	66.915,65

UNIDAD UA-3

Superficie (m2)	103.314,61
Edificabilidad (m2C)	58.060,30
Nº de viviendas MÁXIMO	503
Nº de viviendas MÍNIMO	336

UNIDAD UA-4

Superficie (m2)	100.774,65
Edificabilidad (m2C)	64.850,79
Nº de viviendas MÁXIMO	390
Nº de viviendas MÍNIMO	240

V. RELACIÓN DEL PLAN PARCIAL CON LAS DISPOSICIONES GENERALES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DE SU REGLAMENTO.

El PGOU de Villaquilambre se encuentra adaptadas a la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y a su Reglamento.

En relación con las determinaciones del presente documento y su vínculo con la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y su Reglamento, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, se deben hacer las siguientes consideraciones:

V.1. Sobre el instrumento de planeamiento de desarrollo

El fin del presente documento se ampara en el artículo 33.3.b) de la Ley 5/99 y en el artículo 137.a) del RUCyL, preceptos que identifican al Plan Parcial como instrumento capaz de completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbanizable con ordenación detallada.

El presente Plan Parcial contiene las determinaciones y la documentación necesarias para reflejar adecuadamente sus determinaciones, y, en concreto, los siguientes documentos, de acuerdo con los artículos 142 y 136 del RUCyL:

- 1.- Memoria Vinculante, en la que se justifican los objetivos y propuestas de ordenación y la relación y justificación de las determinaciones que se incluyen.
- 2.- Documentos de información, escritos y gráficos
- 3.- Normativa urbanística, que recoge las determinaciones escritas a las que se otorga carácter normativo.
- 4.- Planos de ordenación, con las determinaciones gráficas.
- 5.- Estudio económico e informe de sostenibilidad económica.

En relación con el artículo 172 del RUCyL, la ordenación incluida en el Plan Parcial supone alteración en la cuantificación de los espacios libres públicos y equipamientos públicos respecto a lo inicialmente previsto por el PGOU de Villaquilambre, si bien dicha alteración constituye en ambos casos un **incremento de la superficie con respecto a las previsiones iniciales**.

De esta forma, la superficie calificada como Espacio Libre Público asciende a 84.110,52 m² de suelo (79.526,50 m² computables), frente a los 78.847,23 m² previstos inicialmente (73.475,51 m² computables), y la superficie calificada como Equipamiento Público crece hasta los 38.555,55 m² de suelo frente a los 37.375,01 m² iniciales. Por lo que no procede la incorporación de previsión alguna en este sentido.

En cuanto al artículo 173 del RUCyL, la ordenación propuesta en el Plan Parcial **no supone incremento de la edificabilidad asignada al sector** con respecto a la establecida por el PGOU, **ni tampoco del número de viviendas previstas**, por lo que no resulta necesario prever incremento alguno de las reservas previstas de equipamientos o espacios libres públicos.

Respecto al uso del suelo, y como ya se ha señalado, la ordenación contenida en el Plan Parcial no supone cambio del uso predominante del sector con respecto a las previsiones iniciales del PGOU, manteniéndose el uso residencial.

V.2. Sobre la ordenación urbana.

El Plan Parcial que se presenta tiene como objeto modificar algunas de las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el PGOU de Villaquilambre para favorecer el desarrollo del SUR-29 conjugando las necesidades planteadas por el promotor a través de los Pliegos que rigieron la licitación con el estricto cumplimiento de la legislación vigente.

De esta forma, el Plan Parcial establece el marco para atender a la demanda expresa de equipamiento público destinado a la Guardia Civil, solucionar el expediente de ocupación directa del sistema general de equipamiento del “CEIP Los Adiles”, responder a la necesidad de suelo de uso terciario en la franja más cercana a la ronda Este LE-30 y racionalizar la oferta de suelo residencial en el ámbito del sector SUR-29, enmarcándose en los objetivos establecidos por el artículo 34 de la LUCyL, al resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional y de servicios en el núcleo de Villaobispo de las Regueras.

V.3. Sobre la sostenibilidad, la protección del medioambiente, la movilidad sostenible y la eficiencia energética.

Señala el artículo 36.1 de la Ley 5/1999 que *“...el planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria...”*

El documento que se presenta asume plenamente el espíritu de la ley, por cuanto las edificaciones que se prevén no varían en el supuesto amparado por este documento con respecto a las previstas en el planeamiento original, no pudiendo en ningún caso afectar a la densidad humana o el número de viviendas del núcleo de Villaobispo de las Regueras, por lo que el impacto sobre estos parámetros es nulo.

En cuanto a la **protección del medio ambiente**, objetivo recogido en el artículo 36.2 de la LUCyL, el Plan Parcial incluye las determinaciones necesarias para su conservación, y establece las medidas precisas la depuración de las aguas residuales que se generen en el sector, al preverse su conexión con la red municipal de saneamiento.

Asimismo, indicar que el Plan Parcial se ha tramitado conforme a la legislación ambiental vigente, habiéndose formulado su Informe Ambiental Estratégico por el órgano competente.

Por último, señalar que no se encuentra en el ámbito del Plan Parcial ningún elemento natural conocido susceptible de ser alterado.

Respecto a la **movilidad sostenible**, recogido en el artículo 36.bis de la citada Ley, señalar que la red de vías públicas diseñada es adecuada a las necesidades previstas, manteniéndose la estructura principal establecida en el PGOU, aunque introduciendo las variaciones necesarias para la optimización de la relación entre el suelo resultante y las necesidades de movilidad, resultando una superficie de viario sensiblemente inferior a la prevista inicialmente, más eficiente y que garantiza tanto la conexión del sector con los ámbitos colindantes como el óptimo funcionamiento de la red interior. Asimismo, la red viaria se complementa con la creación de recorridos peatonales y ciclistas que recorren el sector conectando con caminos y otras vías exteriores, apoyándose en la continuidad de los espacios libres públicos.

Respecto a la **eficiencia energética**, recogida en el artículo 36 ter de la LUCyL el Plan Parcial incrementa la reserva de espacios libres públicos con respecto a las previsiones del PGOU, proponiendo, asimismo, la creación de una franja continua en el borde sur del sector que servirá de transición con el suelo rústico y con el entorno natural del río Torío. El Proyecto de Urbanización deberá la definición de estos espacios, contemplando el uso de flora local y las estrategias de ahorro en riego y mantenimiento.

Respecto a las nuevas construcciones, la ordenación del sector posibilita la buena orientación de las nuevas edificaciones, que, en todo caso cumplirán la normativa vigente en materia de eficiencia energética.

V.4. Sobre la protección del patrimonio cultural

Uno de los objetivos que estipula el artículo 37.a) de la reiterada Ley de Urbanismo es favorecer la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico. Efectivamente, al margen del concreto y obligado ordenamiento jurídico regional sobre la materia, el planeamiento urbanístico de Villaquilambre posee las herramientas normativas suficientes para garantizar la protección del patrimonio cultural.

Así, el PGOU incluye en su Libro V. Catálogo, la normativa e inventario de los elementos incluidos en el Catálogo Arquitectónico (Parte I) y en el Catálogo Arqueológico (Parte II).

De las fichas obrantes en el Catálogo Arquitectónico y del plano 4 del Catálogo Arqueológico incluidos en el PGOU se desprende que no existe en el ámbito del SUR-29 afección sobre el patrimonio arquitectónico ni arqueológico.

V.5. Sobre la calidad urbana y la cohesión social

Respecto a la **calidad urbana**, los objetivos que plantea el artículo 38 de la LUCyL para el planeamiento urbanístico se reflejan en el presente documento a través del establecimiento de las determinaciones de ordenación detallada oportunas para el ámbito del SUR-29, que incluyen las reservas reglamentarias para vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos.

En este sentido, y respecto a las vías públicas diseñadas, señalar que la red propuesta se ha diseñado atendiendo a criterios de funcionalidad y racionalidad, optimizándose su trazado y superficie, y de forma que permita la circulación de personas y vehículos garantizando las adecuadas condiciones de movilidad, la convivencia de medios de transporte, el fomento de la movilidad sostenible –recorridos peatonales y ciclovías–, la dotación de reserva de plazas de aparcamiento y el cumplimiento de la legislación sectorial.

Respecto a los servicios urbanos, el Plan Parcial incluye la previsión de los sistemas de instalaciones destinados a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, y recogida de residuos urbanos, previéndose también junto al viario público la reserva necesaria de suelo para acoger los espacios asociados a tal fin.

En cuanto a los espacios libres públicos, el sistema diseñado se expande por todo el sector, creando una red continua que relaciona y mejora la calidad de las áreas residenciales y terciarias resultantes de la ordenación. El Proyecto de Urbanización que defina estos espacios deberá garantizar que el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no sea inferior al 50 por 100.

Y, por último, respecto al equipamiento público, se diseña un sistema que responda a la demanda manifestada por las instituciones involucradas y que se reparte por el sector dando servicio a todas las áreas. Estas dotaciones se complementan con una red de equipamientos privados que completa las posibles necesidades de los usos residenciales y terciarios que se implanten.

En cuanto a la **cohesión social**, el Plan Parcial respeta las disposiciones establecidas por el PGOU respecto a los índices de integración social (30% de la edificabilidad residencial vinculada a la reserva para viviendas con protección pública) e índices de variedad tipológica (20% de la edificabilidad lucrativa total destinada a usos lucrativos diferentes del predominante), tal como se ha justificado en apartados precedentes. La ordenación propuesta establece la zonificación del sector incluyendo manzanas adscritas a vivienda unifamiliar en sus diferentes configuraciones – aislada, pareada y adosada–, vivienda colectiva en bloque abierto, usos terciarios y de servicios y equipamientos privados, garantizándose la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.

V.6. Sobre el análisis de la influencia de la ordenación propuesta sobre la ordenación del Municipio.

En cumplimiento de lo establecido por el artículo 58.2 de la Ley 5/99 y 169.3 de su Reglamento, y en relación al análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre la ordenación general del municipio, se debe hacer constar que el Plan Parcial presentado se limita a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, que es la modificación de algunas de las determinaciones de ordenación detallada incluidas en el PGOU para su adaptación a los requerimientos estipulados por el Ayuntamiento de Villaquilambre para el sector SUR-29.

Se entiende que tanto de su carácter como su de su alcance no pueden derivarse repercusiones negativas que posibiliten lecturas equívocas del objetivo perseguido, y permiten afirmar que no se ven afectados ni los objetivos ni los criterios establecidos por el planeamiento general vigente.

En el cuerpo del presente documento ha quedado acreditada la coherencia de la actuación planteada con la ordenación general establecida en el instrumento de planeamiento vigente y el estricto cumplimiento de las condiciones de desarrollo que para el sector SUR.-29 estipula el vigente PGOU.

VI. 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.

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.

Asimismo, indicar que consta en el Expediente Acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Delegación en León de la Junta de Castilla y León, de fecha 28 de octubre de 2021, por el que se informa favorablemente el Plan Parcial en el ámbito de sus competencias a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 12/2022 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y en el artículo 93 de su Reglamento.

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, se debe hacer constar que el ámbito del sector SUR-29 ya está clasificado actualmente como Suelo Urbanizable con ordenación detallada establecida en el vigente PGOU de Villaquilambre, y 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

En cuanto a **la afección del desarrollo del sector SUR-29 sobre la carretera LE-20 (Ronda Este)**, se realizan las siguientes consideraciones.

En primer lugar, **el SUR-29 constituye un desarrollo ya previsto por el PGOU**, cuyo refrendo se produjo con la aprobación definitiva del planeamiento general en el año 2011, y que en su momento incorporaba la documentación exigida por la legislación sectorial de aplicación, entre la que se incluía un Estudio de Tráfico que evaluaba la repercusión del desarrollo del sector sobre la carretera LE20.

El Plan Parcial que se presenta tiene como objeto **modificar la ordenación detallada del sector SUR-29** para atender, por una parte, a la demanda de suelo dotacional expresada por la Dirección General de la Guardia Civil de León, generando en el interior del ámbito una parcela de equipamiento público de una hectárea, y, por otra, a la petición expresada por la Corporación Municipal de reordenar los terrenos en contacto con la Ronda Este para implantar usos comerciales y otras actividades que actúen como motor de desarrollo, vinculándolos al uso terciario.

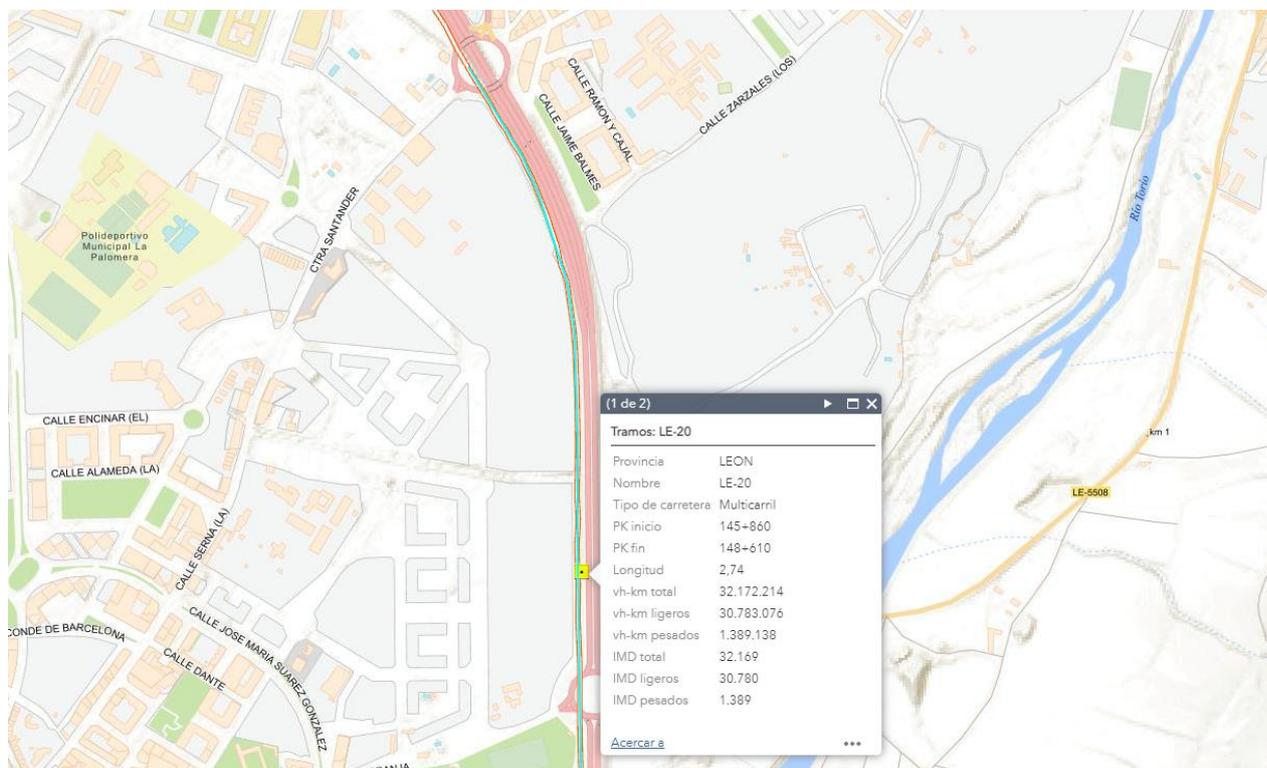
La nueva ordenación **mantiene la edificabilidad total prevista para el sector con respecto a la inicial del PGOU**, aunque se introducen modificaciones en la calificación urbanística que afectan a la distribución por usos de dicha edificabilidad y al número máximo de viviendas. En concreto, las modificaciones suponen el incremento de la edificabilidad destinada a otros usos compatibles con el uso residencial - que se sustancian en la zona de uso terciario-, y la disminución de la edificabilidad residencial (en la misma cantidad que se incrementa la anterior) y del número de viviendas.

Por otra parte, el **Documento Ambiental** que acompaña al Avance de este Plan Parcial 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.

El Estudio de Tráfico contenido en el PGOU, incluía los siguientes datos de IMD:

Via	IMD ₂₀₀₈ (v/d)	IMD _{p2008} (vp/d)	IMD ₂₀₁₄ (v/d)	IMD ₂₀₁₅ (v/d)	IMD _{P2014} (v/d)	IMD _{P2015} (v/d)	IMD _{P2014} carril de proyecto (v/d)	IMD _{P2015} carril de proyecto (v/d)
LE-20	32.361	2.255	38.641	39.800	2.693	2.773	1.346	1.386

Según los datos de la Dirección General de Carreteras del año 2019, el IMD de la carretera a su paso por Villaobispo es de 32.169, con un porcentaje de vehículos pesados del 4,32%. A continuación se incluye imagen extraída del visor de la Dirección General de Carreteras:



Mapa de Tráfico de la Dirección General de Carreteras del año 2019

Se constata, por tanto, que **según los datos oficiales se ha producido un descenso de la intensidad media de tráfico en la vía LE-20**. Por lo que se considera que los datos relativos al tráfico de la carretera LE-20 incluidos en el Estudio de Tráfico del PGOU serían válidos al momento actual.

En cualquier caso, y dado el tiempo transcurrido entre la aprobación del PGOU y el momento actual, **se ha estimado oportuna la elaboración de un nuevo Estudio de Tráfico que valore la afección del desarrollo del sector sobre la citada carretera LE-20, con las circunstancias que se desprenden de la nueva ordenación propuesta.**

De esta forma, mediante Decreto de Alcaldía Nº 2021/647, de fecha 5 de Mayo de 2.021, se aprueba el gasto y se adjudica la contratación del servicio de elaboración de un Estudio de Tráfico de la ronda este de León LE-20 como documentación complementaria al documento para la aprobación inicial de la Modificación de la ordenación detallada del sector SUR- 29 del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre, a la empresa TEMA Ingeniería, S.L.

En agosto de 2021, se presenta el **Estudio de tráfico y movilidad del Plan Parcial para la modificación de la ordenación detallada del sector SUR-29 del PGOU de Villaquilambre (León), redactado por la empresa TEMA Ingeniería, S.L.**, que analiza la incidencia de los desarrollos urbanísticos del plan Parcial del sector SUR-29 de Villaquilambre, en León, para el año de puesta en servicio y el año horizonte (20 años después del año de puesta en servicio).

El Estudio incluye la realización de una campaña de aforos mediante grabación de cámaras durante los días 5 y 6 de mayo del 2021, para la caracterización y cuantificación del tráfico en el ámbito en la actualidad.

Se analiza el impacto sobre la LE-20 que cruza las dos glorietas principales próximas al sector. La glorieta sur, conocida como La granja, está a mismo nivel que la LE-20. En cambio, la glorieta Norte está a distinto nivel por lo que no es necesario atravesarla.

Los diferentes escenarios considerados en el Estudio realizado tienen en cuenta el desarrollo temporal previsto para el sector de acuerdo con las previsiones del Plan Parcial, que contempla la división del ámbito en varias unidades de gestión urbanística, que posibilitarán el **desarrollo a largo plazo del sector** en diferentes fases.

Así, se prevé el desarrollo prioritario de las unidades AA-OD-2, de uso equipamiento y sobre la que se implantarán las futuras instalaciones de la Guardia Civil, y de la AA-U-1, que permitirá la compleción de la calle Los Zarzales. El desarrollo de esta vía tendrá una incidencia muy positiva por cuanto completará un vial primordial a nivel local y permitirá el desahogo del tráfico hacia el núcleo de Villaobispo.

A continuación, se prevé el desarrollo de la unidad UA-2, de uso terciario. Ante el posible impacto del desarrollo de esta unidad sobre el tráfico de la LE-20, el Plan Parcial incluye los mecanismos para que el tránsito de vehículos no se realice exclusivamente desde o hacia esta vía, sino que también se puede derivar a través de la calle Los Zarzales hacia Villaobispo, canalizándose desde este núcleo a otras vías menos transitadas.

Por último, y sucesivamente, se prevé el desarrollo de las unidades residenciales. En primer lugar, y por su proximidad al núcleo de Villaobispo de las Regueras, la unidad UA-1, de uso residencial de baja densidad, y de forma sucesiva, el resto de las unidades residenciales UA-3, 4, 5 y 6, en orden a su proximidad con el núcleo consolidado, presumiéndose la colmatación del sector en un plazo no inferior a 12 años.

En cada uno de los escenarios se estudia la situación sin nuevo desarrollo y con nuevo desarrollo, en el momento temporal en que se produce y con la proyección a 20 años de la puesta en servicio, y en las horas punta de mañana y de tarde.

A continuación se incluye una síntesis de las **conclusiones** incluidas en el Estudio realizado:

- *Se ha considerado un crecimiento anual del 1,44% siguiendo el criterio de la Orden FOM/3317/2010 sobre las medidas específicas para la mejora de la eficiencia, y se ha considerado el tráfico generado por los nuevos usos. Este porcentaje está en el lado de la seguridad, ya que en los últimos años no se ha observado apenas crecimiento en el tráfico de la LE-20.*

En este sentido, insistir en que, tal como ya se ha indicado y según los datos oficiales, el tráfico en la LE-20 ha disminuido en los últimos 10 años.

- *En la situación actual no se producen niveles de congestión en ninguna de las dos glorietas.*
- *En la glorieta Sur, aparecen problemas de congestión en la hora punta de la mañana a partir de la fase 2 tanto para el escenario con actuación como sin actuación, y en la hora punta de la tarde, no aparece congestión hasta el escenario 4B, en el que se ejecuta el sector por completo, y en el que aparece nivel de servicio F en el ramal oeste, en la calle la granja.*

- *En la glorieta Norte, en la hora punta de la mañana, no aparecen niveles de congestión, no dándose niveles de servicio superiores a D en ninguno de los escenarios, exceptuando el escenario 4B, en el cual se da nivel de servicio E en los ramales norte y noroeste de la glorieta. Mientras que en la hora punta de la tarde no se dan niveles de servicio superiores a C exceptuando en el escenario 4B en el cual se alcanza el nivel de servicio F en la rama sur.*
- *Los niveles de servicio en tronco, convergencias y divergencias en la situación actual y en los diferentes escenarios de puesta en servicio, no superan el nivel B. 20 años tras la puesta en servicio, la mayoría de los elementos se mantienen en nivel de servicio B, apareciendo en alguno de estos niveles de servicio C, lo que indica que no existen problemas de congestión en los troncos, convergencias y divergencias.*
- *El proyecto del soterramiento de la LE-20 en la glorieta Sur ya está aprobado e iniciado el trámite, lo que supondrá una considerable disminución del flujo dentro de ella - tal como ya ocurre en la glorieta Norte ya soterrada-, puesto que muchos vehículos que ahora tienen que entrar a la glorieta al circular por la LE-20 podrían circular directamente por el paso inferior, y por tanto, contribuirá a la desaparición de los problemas de congestión.*

Como conclusión final, el Estudio redactado señala que *“Comparando los niveles de servicio en los distintos escenarios, se puede comprobar que los problemas de congestión se producen por la expansión del tráfico a lo largo de los años, y que son levemente peores en los escenarios en los que se ejecutan los nuevos desarrollos. Se puede concluir, por lo tanto, que la implantación del nuevo uso apenas produce impacto en el tráfico del entorno.”*

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.

Por último, y en relación con el Canal incluido en el sector junto a su límite suroeste, identificado como "Tubería de Abastecimiento a León", la nueva ordenación propone su adscripción al sistema local de viario público, y el establecimiento de un retranqueo posterior mínimo para la edificación en las parcelas limítrofes de 10m.

Consta en el expediente el **Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero de fecha 17 de diciembre de 2021**, solicitado de forma previa a la aprobación inicial del Plan Parcial, en el que **se informa favorablemente el Plan Parcial**, siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el informe y sin perjuicio de las determinaciones que se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente se deban obtener de ese Organismo de Cuenca. En el informe se indican las cuestiones que a continuación se exponen sintéticamente:

En cuanto a la **afección al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección, y la incidencia en el régimen de corrientes y en zonas o terrenos inundables**, se indica que una pequeña parte del sector se encuentra en la zona de policía del río Torío, por lo que cualquier obra que se pretenda realizar en ella requerirá autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca. Y se concluye que los terrenos que conforman el Plan Parcial se encuentran en zona no inundable.

Respecto a la **afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales y las redes de saneamiento y evacuación de residuales y pluviales**, se indica que ese Organismo de cuenca no encuentra inconveniente en la aprobación del instrumento de planeamiento, en lo que respecta al saneamiento y depuración de las aguas sucias, señalándose asimismo las obligaciones en relación a los vertidos.

Respecto a la **disponibilidad de recursos hídricos**, se señala que el incremento de consumo de agua que se derive del desarrollo urbanístico propuesto se encuentra garantizado con las concesiones de agua de las que dispone actualmente el Ayuntamiento

Se informa, por último, que el planeamiento propuesto **no supone afección a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas** del organismo de cuenca.

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.~~

Consta en el expediente Informe de la Agencia de Protección Civil, emitido durante el trámite ambiental del Plan Parcial, en el que se señala:

- En cuanto al riesgo de inundaciones, el municipio de Villaquilambre presenta un riesgo potencial poblacional medio según el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de la Comunidad de Castilla y León (INUNCYL). Además, deberá tenerse en cuenta la Cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables aprobada por el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación;
- En cuanto al riesgo de incendios forestales, presenta un Índice de riesgo local moderado y un Índice de peligrosidad bajo.
- El riesgo derivado del transporte de sustancias peligrosas por carretera y por ferrocarril no ha sido delimitado.
- En relación al riesgo de peligrosidad por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas, no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

En todo caso, se debe hacer constar que ninguna de las actuaciones que se planifican, ni los diferentes usos que se asignan al suelo, incrementan el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente.

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.

Los datos de tráfico de la carretera LE-20 utilizados en el Estudio son los correspondientes al año 2008 facilitados por la unidad de carretera de León, según los cuales el IMD es de 32.361 vehículos /día, con un porcentaje del 13,80% de vehículos pesados. Según los datos de la Dirección General de Carreteras del año 2019, el IMD de la carretera a su paso por Villaobispo es de 32.169, con un porcentaje de vehículos pesados del 4,32%. Puesto que se ha producido, según los datos oficiales, un descenso de la intensidad media de tráfico en la vía LE-20, se puede **afirmar que tanto las condiciones de partida como las conclusiones del Estudio de Impacto Ambiental Acústico son válidas en el momento actual.**

En el Estudio realizado se incluyen, entre otras, las siguientes conclusiones:

“A raíz de los cálculos obtenidos en los diversos mapas sonoros, se trata de una zona algo problemática en cuanto a posible afección de ruido se refiere, dada la proximidad y el elevado flujo de la vía de circulación LE-20 (ronda este). Observando los cálculos obtenidos en los mapas sonoros MS1-pre y MS2-pre, observamos que para la zona del sector SUR-29 (perímetro marcado por una línea), se superan los 60 dBA para el periodo diurno y se superan los 55 dBA para el periodo nocturno, en las zonas más próximas a la carretera.”

La ordenación propuesta en el presente Plan Parcial difiere, en síntesis, de la ordenación inicial del PGOU, en la creación de una zona vinculada al uso terciario y de equipamientos en la franja más próxima a la circunvalación LE-20. La implantación de las zonas residenciales en esta nueva ordenación se encuentra mucho más alejada de dicha vía de circunvalación – en la zona norte a una distancia superior a 175m, mientras que al sur, la distancia supera los 300m- y, por lo tanto, en un área donde los niveles sonoros son sustancialmente menores, tanto en periodo diurno como nocturno.

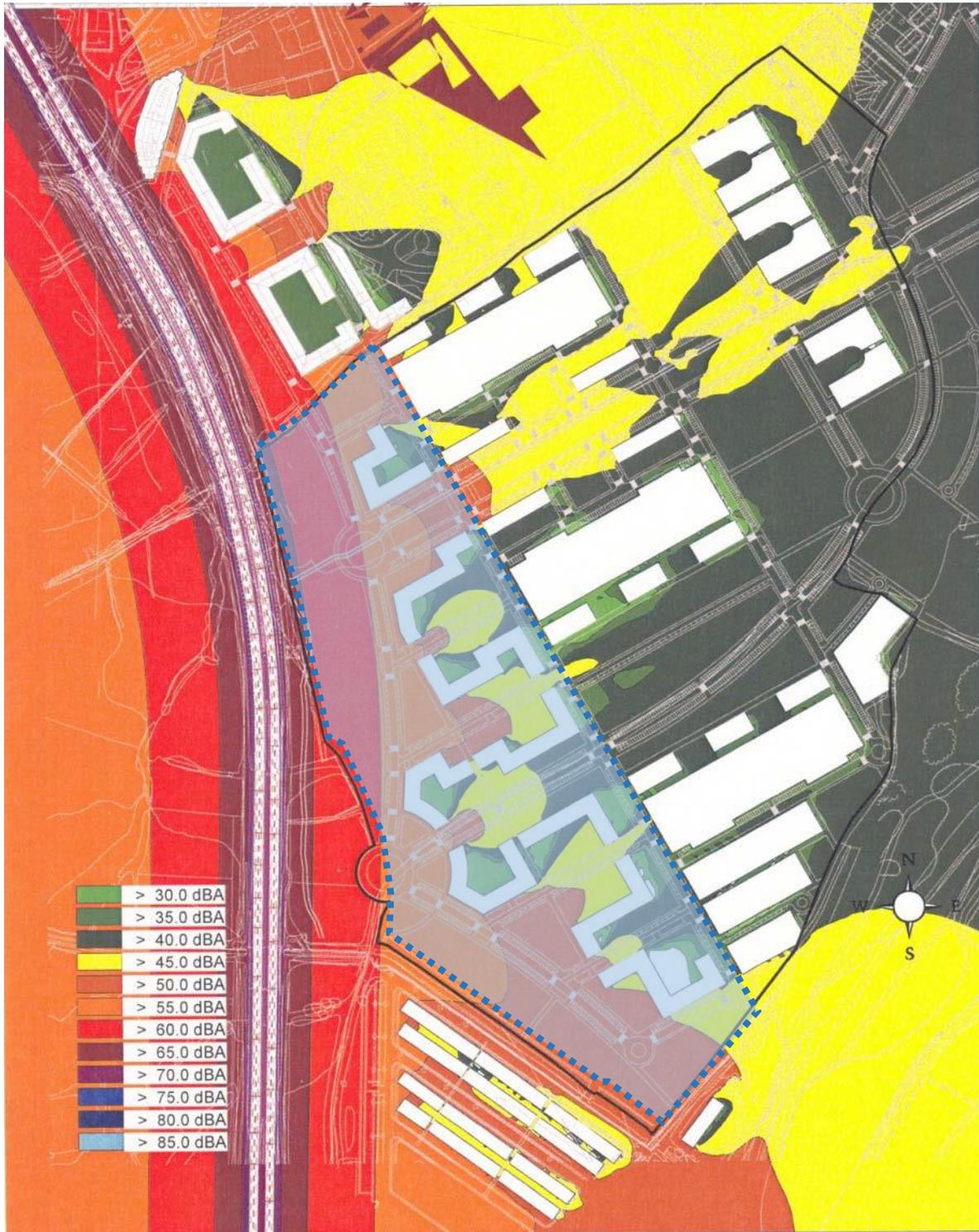
En los siguientes esquemas se incluyen los mapas sonoros extraídos del Estudio contenido en el PGOU, en los que se ha sombreado la zona ocupada por el uso terciario y de equipamiento en la nueva ordenación propuesta.

Situación pre-operacional

Esquema Superpuesto 1 - Mapa sonoro MS2-pre, periodo diurno, altura de evaluación 4 metros

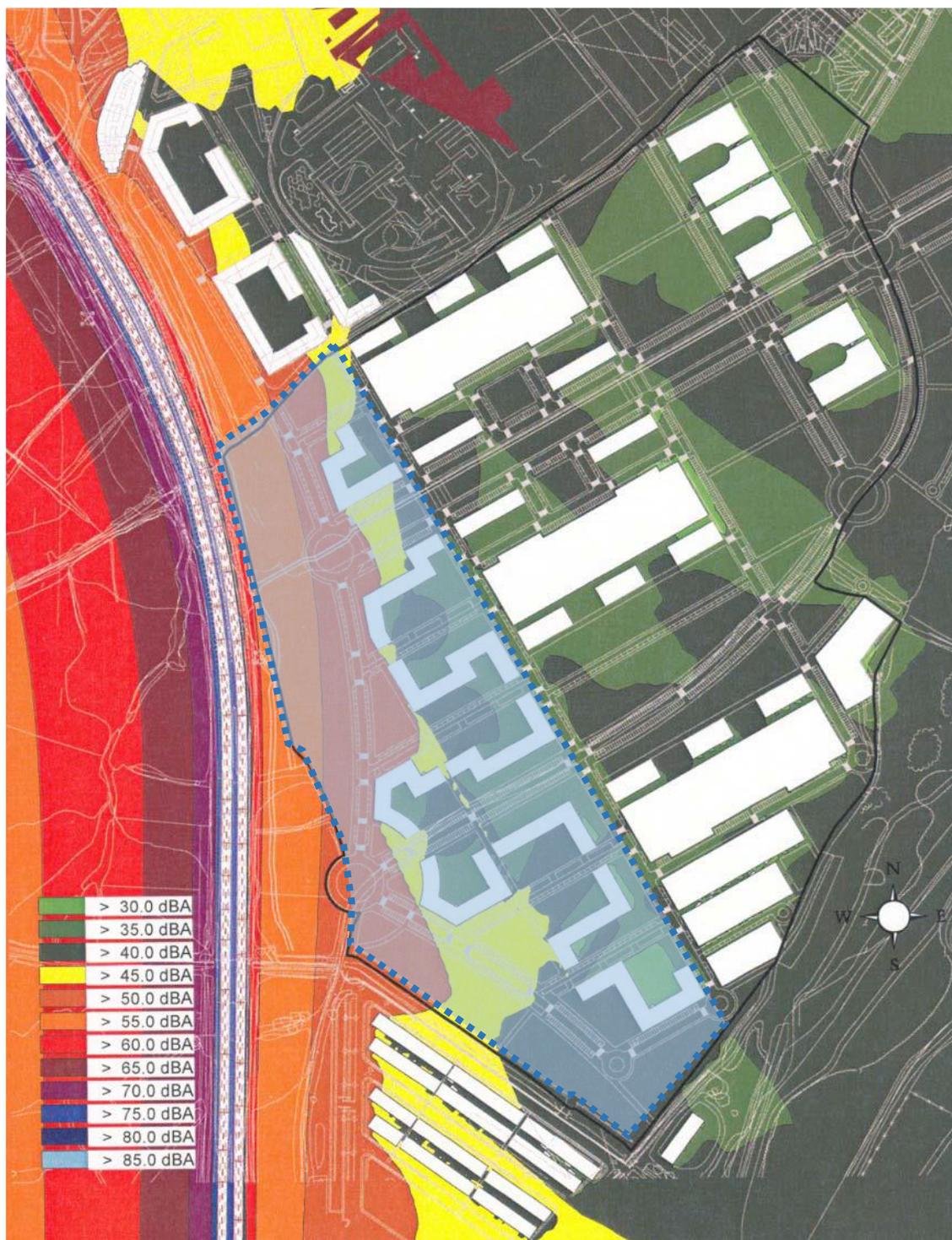


Esquema Superpuesto 2- Mapa sonoro MS2-pre, periodo nocturno, altura de evaluación 4 metros

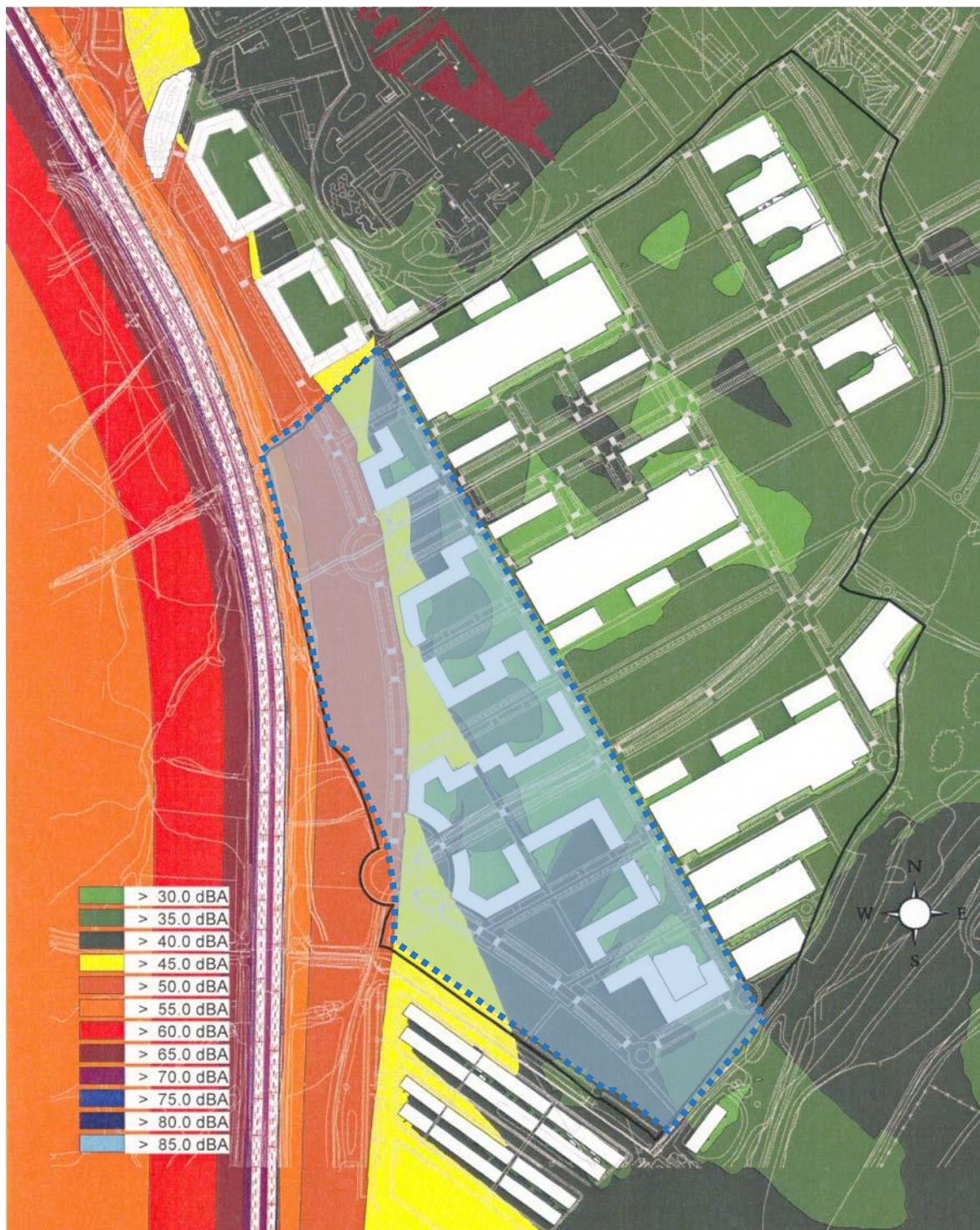


Situación post-operacional (medidas correctoras)

Esquema Superpuesto 3- Mapa sonoro MS2-post, periodo diurno, altura de evaluación 4 metros



Esquema Superpuesto 4- Mapa sonoro MS2-post, periodo nocturno, altura de evaluación 4 metros



De los esquemas anteriores se deduce que, incluso sin la implantación de medidas correctoras, las áreas residenciales se alejan hasta zonas con niveles sonoros en el entorno de los 45DBA, niveles que se reducen hasta los 30 a 35 dBA con la adopción de las medidas correctoras que reduzcan los niveles sonoros transmitidos a dicha zona.

Así pues, se puede concluir que la ordenación propuesta en el Plan Parcial supone una mejora de las condiciones acústicas de las zonas residenciales – áreas de mayor sensibilidad acústica- con respecto a la ordenación inicial.

En cuanto a las medidas correctoras, de acuerdo con el Estudio Acústico de referencia, podrían consistir en la instalación de pantallas acústicas de 4 metros de altura –opción tenida en cuenta en los esquemas post-operacionales-, o en la construcción de una elevación del terreno, de manera que se comporte como un obstáculo a la propagación del ruido procedente de la carretera.

En cualquier caso, se deberán tener en cuenta los valores de aislamiento acústico a ruido aéreo establecidos en el DB-HR del CTE en las fachadas expuestas al ruido procedente de la carretera

Por último, y en relación con el artículo 7 de la Ley 5/2009, el presente documento para aprobación inicial del Plan Parcial contiene **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.**

VII. ESTUDIO ECONÓMICO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con los artículos 142 y 136.2 del RUCyL, el presente Plan Parcial debe incluir 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.

A continuación se incluyen ambos documentos, ya incluidos en el Anexo XV del PGOU de Villaquilambre que contiene la ordenación detallada del sector SUR-29, con las actuaciones que se derivan de la consideración de la nueva ordenación propuesta y del tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva del Plan.

VII.1. Estudio Económico

De acuerdo con lo preceptuado por el artículo 249.2.b) del RUCyL se incluyen, como gastos de urbanización tanto los gastos de urbanización en sentido estricto (obras de urbanización y obras de ejecución de los sistemas generales), como los gastos derivados de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento, los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, otros gastos derivados de la gestión urbanística tales como gastos de registro, gastos de publicación y otros, y las indemnizaciones que correspondan a propietarios y arrendatarios para la extinción de las servidumbres y derechos de arrendamiento y la demolición de construcciones e instalaciones.

En ese sentido, el PGOU incluía los siguientes los conceptos generales:

1. Gastos de conexión y refuerzo de sistemas generales
2. Gastos de obras de urbanización
3. Gastos de gestión, honorarios técnicos y publicaciones
4. Gastos por indemnizaciones a propietarios y arrendatarios

Las variaciones en la ordenación detallada introducidas a través del presente documento afectan de manera muy limitada a la estimación inicial contenida en el PGOU, ya que no se produce variación ni en el desglose de los conceptos generales considerados ni en su cuantía, por cuanto los gastos previstos por los conceptos generales señalados son los mismos. La variación atañería, además de a la necesaria actualización derivada del tiempo transcurrido desde la aprobación del PGOU, exclusivamente a los gastos de obras de urbanización, por el ajuste que proviene de las nuevas superficies de viario público y espacios libres públicos que arroja la ordenación propuesta.

De esta forma, se ha realizado la actualización temporal de los conceptos generales señalados en los puntos 1, 3 y 4, para lo que se utilizan los índices de costes del sector de la construcción publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. De acuerdo con los datos publicados, el índice de costes ponderado (mano de obra y consumo de materiales) para obras de ingeniería civil del año 2020 (último dato anual publicado) es de 103,50, mientras que el mismo dato para el año 2011 (fecha de aprobación definitiva del PGOU) es de 99,38. El factor de actualización será, por tanto, del 1.04146.

En cuanto a los gastos por obras de urbanización, -concepto general señalado en el punto 2-, la nueva ordenación propuesta arroja una disminución de la superficie de viario público del 13,9% con respecto a la ordenación inicial, mientras que la superficie de espacios libres públicos se ve incrementada en un 7,15%.

Para el cálculo de estos gastos se toma como base los costes de referencia de la construcción del COACYLE, que entraron en vigor con fecha 1 de febrero de 2021, aplicados a las nuevas superficies de viario público y espacios libres públicos.

A continuación se desglosan los conceptos generales considerados, actualizados conforme a los criterios expuestos:



1. Gastos de conexión y refuerzo de sistemas generales

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

GASTOS DE CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES		
01.	RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA AT Y MT	3.155.336,87 €
	Soterramiento LSAT 132kV: 1480 ml. x 3 líneas x 200 €/ml.	843.432,89 €
	Soterramiento LSAT 45kV: 1480 ml. x 3 líneas x 200 €/ml.	262.375,87 €
		2.049.528,12 €
02.	REFUERZO SISTEMAS GENERALES	2.231.482,25 €
	TOTAL P.E.M. GASTOS CONEXIÓN Y REFUERZO SIST. GRALES.	5.386.819,12 €

2. Gastos de obras de urbanización

El desglose por capítulos de las obras de urbanización, teniendo en cuenta las nuevas superficies de viario público y espacios libres públicos, es el siguiente:

GASTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN		
01#	ABASTECIMIENTO	456.727,36 €
02#	SANEAMIENTO-RESIDUALES	969.457,25 €
03#	SANEAMIENTO-PLUVIALES	897.244,26 €
04#	PAVIMENTACION	5.493.194,64 €
05#	CARRIL BICI	64.239,90 €
06#	SEÑALIZACION	116.351,32 €
07#	JARDINERIA	1.724.757,02 €
08#	ENERGIA ELEC. - RED ALTA TENSION	524.212,31 €
09#	ENERGIA EL.-R.D. MEDIA Y BAJA T.	1.812.211,39 €
10#	ALUMBRADO PUBLICO	1.465.125,02 €
11#	INSTALACION TELEFONICA	211.411,69 €
12#	INSTALACION DE TV POR CABLE	95.618,35 €
13#	INSTALACION DE GAS	40.173,80 €
14#	SONDEO	309.599,63 €
15#	VARIOS	6.034,88 €
16#	COBIJAMIENTO PRESA BLANCA	463.085,28 €
17#	CONTROL DE CALIDAD	33.962,72 €
	TOTAL EJECUCION MATERIAL	14.683.406,82 €
	GASTOS GENERALES y BENEFICIO INDUSTRIAL (19%)	2.789.847,30 €
	TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA	17.473.254,12 €

3. Gastos de gestión, honorarios técnicos y publicaciones

Se incluyen en este apartado todos los honorarios técnicos por redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, los proyectos técnicos de obras de urbanización - obra civil, obra eléctrica y otros proyectos específicos que pudieran requerirse-, así como los honorarios por redacción del Documento Ambiental, los derivados de otros estudios específicos requeridos por la legislación sectorial - Estudio de Ruido, Estudio de Tráfico,...-, y todos aquellos similares que sean requeridos para el completo desarrollo del sector.

Por último, también se incluyen los gastos de publicación en boletines y prensa, gastos e registro, notaría,... y los gastos derivados del mantenimiento de la urbanización hasta su recepción definitiva.

Los gastos estimados por este concepto son los siguientes:

GASTOS DE GESTIÓN, HONORARIOS TÉCNICOS Y PUBLICACIONES:	1.197.675,55 €
--	-----------------------

4. Gastos por indemnizaciones a propietarios y arrendatarios

Tal como consta en el PGOU, y de acuerdo con los datos recabados para la información urbanística, procede indemnización por la extinción de las construcciones incompatibles con la ejecución del planeamiento.

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

Los gastos estimados por este concepto son los siguientes:

GASTOS POR INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS	258.562,53 €
--	---------------------

En función de todo lo expuesto, el Estudio Económico del sector SUR-29 del PGOU de Villaquilambre, que incluye el desglose de todos los conceptos generales previstos derivados de los costes de urbanización y sus repercusiones económicas en relación con la superficie del sector y la edificabilidad máxima establecida por la propuesta de ordenación presentada, arroja los siguiente datos:

CONCEPTOS GENERALES	
1.- Gastos de conexión y refuerzo de sistemas generales:	5.386.819,12 €
2.- Gastos de obras de urbanización:	17.473.254,12 €
3.- Gastos de gestión, honorarios técnicos y publicaciones:	1.197.675,55 €
4.- Gastos por indemnizaciones a propietarios y arrendatarios	258.562,53 €
INVERSIÓN PREVISTA	24.316.311,32 €
IVA 21%	5.106.425,38 €
TOTAL INVERSIÓN PREVISTA IVA INCLUIDO	29.422.736,70 €

REPERCUSIÓN DE LA INVERSIÓN PREVISTA (SIN IVA)	
Superficie bruta del sector	498.333,50 €
Repercusión por m2 suelo bruto sector	48,80 €/m2S
Edificabilidad propuesta para el sector	249.166,7500 €
Repercusión por m2edificable	97,59 €/m2C

VII.2. Informe de Sostenibilidad Económica

El presente Informe de Sostenibilidad Económica cumple las determinaciones establecidas en el RUCyL en sus artículos 142 y 136, relativo a la Documentación que debe contener un Plan Parcial, donde se establece que se incluirá “... un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos...”

Teniendo en cuenta el razonamiento incluido en el documento que contiene la ordenación detallada del SUR-29 del PGOU, a continuación se justifica la viabilidad económica de la propuesta.

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

De esta forma, se considera el impacto que dicha ampliación de servicios generará sobre la Hacienda Local a partir de los datos incluidos en el PGOU, actualizando el montante económico resultante en función de la variación del IPC, considerando el índice general de la provincia de León desde junio de 2011 (IPC= 97,202) hasta marzo de 2021 (IPC= 105,865, último dato publicado), resultando un factor de actualización de 1,089124. Los datos que arroja este capítulo son los siguientes:

GASTOS POR AMPLIACIÓN DE SERVICIOS	
- Gasto adicional por ampliación de zonas verdes	40.561,35 €
- Mantenimiento de señalización horizontal y vertical	11.594,05 €
- Mantenimiento anual de firmes de calzada	22.126,70 €
- Mantenimiento anual de los firmes de pavimento	39.816,57 €
- Manteniendo anual del alumbrado público	24.702,69 €
- Abastecimiento de agua	23.258,65 €
- Saneamiento	40.514,25 €
- Limpieza viaria	56.314,32 €
- Recogida de basura	38.119,34 €
TOTAL GASTOS POR AMPLIACIÓN DE SERVICIOS	297.007,92 €

El desarrollo de la presente actuación urbanística, prevé la construcción de un máximo de 1.320 viviendas, con un aprovechamiento máximo de 172.964,90 m²C , además del desarrollo de suelo de uso terciario con capacidad para 48.400,85 m²C y de equipamiento privado con 27.801,00 m²C, correspondiendo la implantación de infraestructuras a quienes desarrollen cada una de las diferentes Unidades de Ejecución.

Los ingresos anuales para el Ayuntamiento de Villaquilambre en concepto de recaudación del IBI se calculan aplicando a los aprovechamientos del sector los valores catastrales medios en el municipio de Villaquilambre para los usos vivienda y terciario, según los datos extraídos de la Dirección General del Catastro, y el tipo de gravamen aplicable de acuerdo con la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre los Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Villaquilambre (0,5227%). Los datos obtenidos son los siguientes:

Edificabilidad residencial	172.964,90 m ² C
Valor catastral Medio Vivienda	354,00 €/m ² C
IBI	0,5227%
Ingresos anuales por IBI uso vivienda	320.047,00 €
Edificabilidad otros usos lucrativos	76.201,85 m ² C
Valor catastral Medio Terciario	446,00 €/m ² C
IBI	0,5227%
Ingresos anuales por IBI uso Terciario	177.645,00 €
TOTAL INGRESOS POR IBI	497.691,90 €

Así pues, y aún considerando únicamente como fuente de ingresos para la Hacienda Local derivada del desarrollo de la acción urbanística la recaudación anual por el IBI, se concluye que dicha actuación es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Villaquilambre, resultando una recaudación ampliamente superior a los gastos originados.

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

VIII. TRÁMITE AMBIENTAL

Al amparo de los artículos 52.bis.2 de la LUCyL y 157.2 del RUCyL, el Plan Parcial ha sido objeto de evaluación ambiental estratégica conforme a las condiciones previstas en la legislación ambiental.

De este modo, en cumplimiento con el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el Plan Parcial ha sido objeto de evaluación ambiental estratégica, y a tal efecto se ha tramitado el Documento de Avance del Plan Parcial para la Modificación de la Ordenación Detallada del sector SUR-29 del PGOU de Villaquilambre, y el Documento Ambiental para la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del citado Plan Parcial.

La tramitación ambiental del Plan Parcial concluye con la emisión de la **Orden de 15 de diciembre de 2020 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la que se formula**, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2º del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el **Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial para la Modificación de la Ordenación Detallada del sector SUR-29 del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre (León)**, determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación ambiental.

Se adjunta como ANEJO 1 a la Memoria Vinculante la Orden FYM de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente por la que se formula el informe ambiental estratégico del plan parcial.

En cuanto a la ordenación contenida en el presente documento del Plan Parcial señalar que se han realizado algunos ajustes y variaciones con respecto al documento de Avance presentado para la tramitación ambiental y al documento aprobado inicialmente, derivados, en todo caso, del momento procedimental.

Se trata, en todos los casos, de una adaptación de la propuesta inicial que supone la incorporación de pequeñas modificaciones de la ordenación detallada que afectan a aspectos muy concretos de la calificación urbanística – alteración de los índices de edificabilidad de dos de las ordenanzas, cambio de adscripción de determinadas parcelas de una ordenanza a otra de las ya previstas- y a la delimitación de los ámbitos de gestión urbanística – ligeros ajustes de superficie, agrupación de unidades o transferencia de aprovechamiento de unas unidades a otras-, **sin que se vean alteradas ninguna de las determinaciones de ordenación general, ni tampoco el modelo o los criterios de ordenación**. En todo caso, **se mantiene el cumplimiento de los objetivos generales establecidos por los Pliegos que rigieron la licitación** para la contratación del servicio de redacción del Plan Parcial, así como las prioridades en ellos establecidas, incorporándose variaciones encaminadas a facilitar el desarrollo y la gestión urbanística del sector, en particular en el caso del encaje en la gestión urbanística de la obtención de los terrenos vinculados a los sistemas generales de equipamiento y el sistema local de equipamiento destinado a la Guardia Civil, aspectos que también se incluían dentro de las prioridades nº 1 y nº3 de los Pliegos.

En cualquier caso, los ajustes realizados **no suponen modificación sustancial** con respecto al contenido del Avance ni al del documento de aprobación inicial, ni suponen variación con respecto a los posibles efectos del Plan Parcial que se presenta sobre el medio ambiente, efectos valorados en el Informe Ambiental Estratégico emitido por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

IX. TRAMITACIÓN

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.



ANEJOS A LA MEMORIA VINCULANTE



ANEJO 1. ORDEN FYM/ /2020, DE 15 DE DICIEMBRE POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-29 DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

ORDEN FYM/1573/2020, de 15 de diciembre, por la que se formula el informe ambiental estratégico del plan parcial para la modificación de la ordenación detallada del Sector SUR-29 del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre (León).

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, recoge en su artículo 6.2 los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de poder determinar que dichos planes y programas no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que los mismos deben someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque podrían tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El Ayuntamiento de Villaquilambre presentó la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Parcial para la modificación de la ordenación detallada del Sector SUR-29 del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre (León), promovido por el Ayuntamiento. Dicho plan o programa se encuentra encuadrado en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El citado artículo 6.2 especifica que, entre otros supuestos, las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el artículo 6.1, los que establezcan el uso de zonas de reducida extensión, así como los que establezcan un marco para la autorización en el futuro de proyectos y no cumplan los demás requisitos establecidos en el artículo 6.1, serán objeto de una evaluación estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V.

La Consejería de Fomento y Medio Ambiente es competente para dictar la presente orden de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional segunda del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

1.– Objeto y descripción del plan o programa.

El planeamiento vigente en el municipio de Villaquilambre es un Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU, aprobado por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de León de 27 de enero de 2011, publicado en el B.O.C. y L. n.º 118, de 20 de junio de 2011.

El sector SUR-29 está clasificado como suelo urbanizable por el PGOU, para el que dicho plan establece su ordenación detallada. Se trata de un sector de uso predominante residencial de alta densidad, en el que predomina la edificación en bloque abierto con

altura que varía entre las cuatro plantas en la franja este del sector y las siete alturas en la parte oeste. El resto del sector se organiza en manzanas residenciales de baja densidad, vinculadas a vivienda unifamiliar de tipo adosada con parcelas de pequeño tamaño. Entre las manzanas residenciales se dispone una franja central de equipamientos divididos en varias manzanas que se complementa con otra franja de equipamientos situados en la franja suroeste del sector y otra en el extremo este.

El presente Plan Parcial se promueve con objeto de atender a las siguientes prioridades que se sintetizan en el apartado V de la Memoria informativa del Plan Parcial:

- Atender a 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.
- Reordenar los terrenos de 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, proponiendo una calificación urbanística preferentemente de uso terciario.
- Resolver la obtención del sistema general de equipamiento público SG-EQ del SUR-29, intentando compatibilizar este objetivo con las prioridades 1 y 2 así como incorporar a sus propietarios en una unidad de actuación.

Además de las tres prioridades descritas anteriormente se plantea la necesidad de corregir algunos aspectos de la ordenación inicial del sector.

De acuerdo con lo expuesto en el apartado *I. Objeto* de la Memoria vinculante del Plan Parcial, se pone de manifiesto que se mantienen las determinaciones de ordenación general establecidas en el PGOU, como son la delimitación del sector, los sistemas generales asignados, la edificabilidad máxima, la densidad edificatoria, el uso predominante y los usos prohibidos, así como el índice de integración social.

Respecto a la ordenación detallada, se proponen los siguientes cambios:

- Ubicar la parcela destinada a equipamiento público destinado a las instalaciones de la Guardia Civil en la esquina noroeste del sector, para lo que resulta necesario ajustar 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 del sector.
- Se propone crear 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 propone suprimir la ordenanza *Edificación Abierta con Volumetría Especial (EA-VE)* vinculada a edificación residencial en siete plantas de altura, se incluye la aplicación de la ordenanza *Terciario (TE)* del PGOU que asigna una edificabilidad de 1,35 m²/m², así como se mantiene la aplicación de las ordenanzas *Edificación en Manzana Cerrada (MC-1)*, *Edificación Unifamiliar de Tipología Vivienda Agrupada o Aislada (UN)* y *Edificación Abierta (AB)* aunque introduciendo en ellas condiciones para la regulación de la compatibilidad de usos. También se incluye en la ordenanza AB un índice de edificabilidad de 1,50 m²/m², y en la ordenanza *Equipamiento (EQ)* se limita la altura máxima a tres plantas y se introduce un índice de edificabilidad para el equipamiento privado de 1,20 m²/m².

2.- Consultas realizadas.

La Ley de Evaluación Ambiental establece en sus artículos 30 y 31 que, previamente a la formulación del informe ambiental estratégico, el órgano ambiental realice consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, orientadas a conocer si el plan o programa a evaluar puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se han realizado consultas a:

- Subdelegación del Gobierno en León, que emite informe.
- Confederación Hidrográfica del Duero, que emite informe.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, que emite informe.
- Agencia de Protección Civil, que emite informe.
- Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental.
- Servicio Territorial de Fomento de León.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de León.
- Diputación Provincial de León.
- Ecologistas en Acción.

La *Subdelegación del Gobierno en León* remite informe de su Dependencia de Industria y Energía en el que considera que el Plan Parcial no causará impactos ambientales significativos que no estén previstos por el promotor.

La *Confederación Hidrográfica del Duero* informa que el cauce más cercano al ámbito del Plan Parcial es el río Torío, encontrándose parte del sector dentro de su zona de policía. A este respecto recuerda que para cualquier obra que se pretenda realizar y pueda afectar a algún cauce o que esté situada dentro de la zona de policía, se requerirá

autorización administrativa previa de ese Organismo de cuenca de acuerdo con las referencias normativas en materia de aguas y de dominio público hidráulico que se citan.

Asimismo informa que el río Torío a su paso por Villaquilambre se encuentra analizado por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, constatándose que el Plan Parcial se ubica fuera de una zona inundable.

Una vez descritas las instalaciones de depuración con las que cuenta la Mancomunidad de saneamiento de León y su Alfoz, de la que forma parte el municipio de Villaquilambre, se informa que su diseño y dimensionamiento son adecuados para la población actual a la que prestan servicio, por lo que no se encuentra ningún inconveniente para la aprobación del presente instrumento de planeamiento en lo que respecta al saneamiento y depuración de las aguas. No obstante, señala una serie de obligaciones en materia de vertidos que deberán tenerse en cuenta.

El Organismo de cuenca describe todos los aprovechamientos para el abastecimiento de la población y otros usos que el Ayuntamiento de Villaquilambre tiene inscritos en el Registro de Aguas de esa Confederación Hidrográfica. Se considera que el instrumento evaluado no supone ningún incremento respecto al planeamiento vigente por lo que el incremento de consumo que se derive del desarrollo urbanístico propuesto se encuentra garantizado con las concesiones de aguas que dispone en la actualidad el Ayuntamiento de Villaquilambre.

El informe concluye indicando que la actuación propuesta no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de esa Confederación Hidrográfica.

La *Dirección General de Patrimonio Cultural* informa a través de su Servicio de Ordenación y Protección poniendo de manifiesto que la documentación evaluada indica que la actuación propuesta no tendrá ninguna afección sobre los yacimientos arqueológicos ni sobre el resto de bienes que integran el patrimonio cultural del municipio de Villaquilambre. Tras la consulta de sus archivos, se informa que no constan en su base de datos bienes culturales integrantes del patrimonio cultural del citado municipio en la zona de afección.

No obstante lo anterior, se indica que si una vez iniciada la tramitación del expediente apareciesen nuevos elementos que pudieran afectar al patrimonio cultural, será necesario que el promotor solicite una nueva consulta a la Consejería de Cultura y Turismo para que pueda pronunciarse sobre la situación sobrevenida.

Todo ello, sin perjuicio del régimen de informes y autorizaciones cuya emisión corresponda a los órganos centrales o periféricos de la Consejería de Cultura y Turismo de conformidad con lo establecido en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

La *Agencia de Protección Civil* informa que, en cuanto al riesgo de inundaciones, el municipio de Villaquilambre presenta un riesgo potencial poblacional medio según el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de la Comunidad de Castilla y León (INUNCYL). Además, deberá tenerse en cuenta la Cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables aprobada por el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

En cuanto al riesgo de incendios forestales, presenta un Índice de riesgo local moderado y un Índice de peligrosidad bajo. El riesgo derivado del transporte de sustancias

peligrosas por carretera y por ferrocarril no ha sido delimitado. En relación al riesgo de peligrosidad por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas, no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

La Agencia de Protección Civil informa que ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo, deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente, y que si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación pudiera potencialmente aumentar dicho riesgo, deberá hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.

3.- Análisis según criterios del Anexo V.

Vistos los antecedentes expuestos, las circunstancias que concurren en el Plan Parcial para la modificación de la ordenación detallada del Sector SUR-29 del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre (León), y teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se concluye que:

- a) En cuanto a las características del plan, todos los informes recibidos de las Administraciones públicas afectadas permiten deducir que no deben existir problemas ambientales significativos relacionados con el Plan Parcial y que no existirá una afección indirecta sobre elementos con figuras de protección ambiental; tampoco resulta significativa la medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

Se considera que el Plan Parcial no influye en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales con objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

- b) En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, ésta no debe considerarse vulnerable según los criterios del apartado 2.f) del Anexo V, ni el efecto tiene carácter transfronterizo ni acumulativo.

El ámbito territorial del Plan Parcial se encuentra fuera de la Red Natura 2000; por otra parte, la naturaleza de dicho plan o programa permite prever que no es probable que existan efectos significativos sobre los valores naturales.

- c) En lo que se refiere a la magnitud y el alcance espacial de los efectos del Plan Parcial, estos son limitados, y no se ha señalado la presencia de afecciones significativas por su implantación. Tampoco se ha detectado una especial probabilidad, duración o frecuencia de sus efectos ni éstos tienen la consideración de irreversibles.

Por último, se considera que no deben existir riesgos derivados de la implantación del Plan Parcial.

Considerando adecuadamente tramitado el expediente, de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa de aplicación anteriormente citada, y vista la propuesta de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental,

RESUELVO

Formular, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el informe ambiental estratégico Plan Parcial para la modificación de la ordenación detallada del Sector SUR-29 del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre (León), determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental.

Esta orden será notificada a los interesados y publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 de la Ley de Evaluación Ambiental, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que apruebe el plan o programa.

Valladolid, 15 de diciembre de 2020.

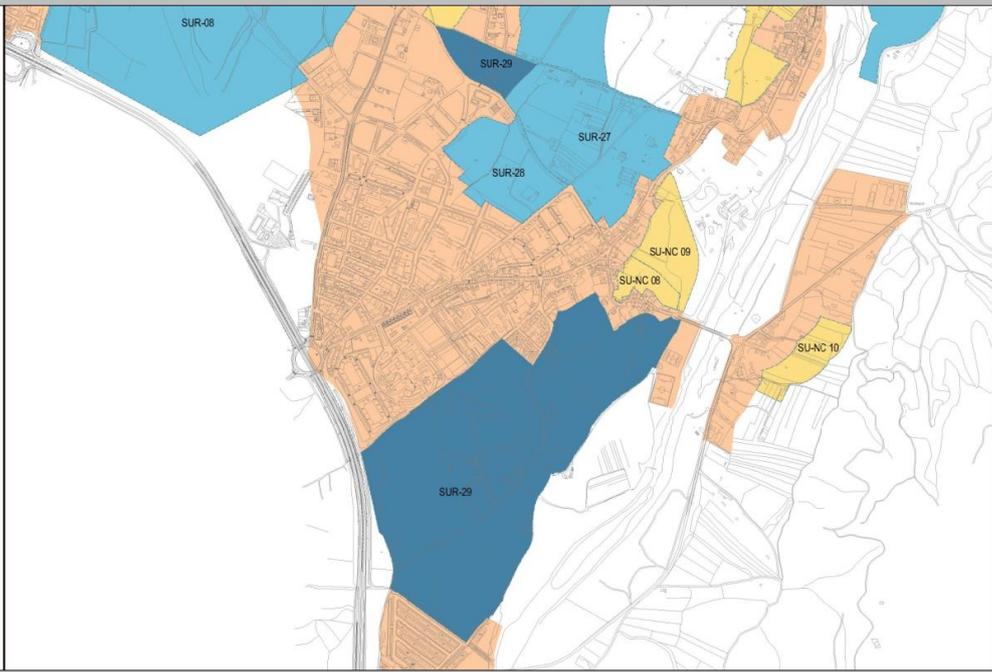
*El Consejero de Fomento
y Medio Ambiente,*

Fdo.: JUAN CARLOS SUÁREZ-QUIÑONES FERNÁNDEZ

DN. NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

I. NORMATIVA ACTUAL

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

FICHA DE SECTOR	
Instrumento: Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre	Nº Sector: SUR-29
Ordenación Detallada (si/no): si	Discontinuo (si/no): si
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL	
Superficie Total (m ²): 498.333,50	Superficie de SG incluidos (m ²): 69.344,93
Índice de Edificabilidad Neto (m ² /m ²): 0,58082	Plazo para OD (años): incluida en el PGOU
Uso Global: Residencial	Índice Variedad de uso (%): 20%
Usos Compatibles: Viario público, espacio libre, equipamiento, servicio urbano, terciario, talleres y garaje-aparcamiento	Usos Prohibidos: El resto
Densidad Máxima Neta (Viv./Ha.): 40,65766	Densidad Mínima (Viv./Ha.): 20,00
Índice variedad tipológica (%): 20%	Índice integración social (%): 30%
EMPLAZAMIENTO	
	
OBSERVACIONES	
<p>El sistema de actuación y los plazos serán los que establezca el proyecto de actuación. Dentro del sector están incluidos viarios públicos (sin aprovechamiento lucrativo) con una superficie de 11.551,13 m².</p>	



 **SUR 29**
E 1:7,000

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

DATOS IDENTIFICATIVOS							
DENOMINACIÓN	SUR 29	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL (Sb) (m ² 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	
ORDENACIÓN	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.
URBANIZACIÓN	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 rotunda existente exterior al sector, y al norte con la calle de la Iglesia. La red viaria garantizará la adecuada relación del sector con las áreas colindantes, asegurando su conexión con el suelo urbano consolidado. Se prolongan las calles Jaime Balmes, Ramón y Cajal, Severo Ochoa, Góngora, El Vago, Clarín y Presa Blanca, conformando una trama transversal de viales estructurantes del sistema local viario. En el 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.
EDIFICACIÓN	Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL para garantizar la necesaria variedad tipológica.
USO	Con el objetivo de asegurar una adecuada mezcla de usos en la ordenación y en cumplimiento del artículo 86.2.d) del RUCyL, se destinará al menos el 20% de la edificabilidad lucrativa total a otra serie de usos distintos del uso pomenorizado predominante.
PLAZOS	Ordenación detallada (art. 80.1c.4) : incluida en el P.G.O.U. Cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL): 4 años.

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 ² edificables lucrativos/ m ² suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO* (m ² edificables máximos de todos los usos lucrativos)	ÍNDICE NETO** (m ² edificables lucrativos/ m ² 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 ² 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.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación se considera vinculante, especialmente en cuanto a las conexiones propuestas, para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico y asegurar la coherencia de la estructura urbana. Se 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.
ESPACIOS LIBRES	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.
EQUIPAMIENTOS	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.
SERVICIOS URBANOS	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.

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS						
RED VIARIA (m ² s)	FERROVIARIOS (m ² s)	ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)	SERVICIOS URBANOS (m ² s)	ESPACIOS PROTEGIDOS (m ² s)	TOTALES (m ² 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.

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 rotunda 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 constatará el sector con la rotunda 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.

DATOS IDENTIFICATIVOS							
DENOMINACIÓN	SUR 29	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL (Sb)	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	SUPERFICIE NETA	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m2 de suelo incluido en el sector según cartografía oficial)		(excluida la superficie reservada para Sistemas Generales)	
				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)	117.488,74	5.414,85	Nº plazas de uso público en sector	Nº plazas de uso público exigido (art.104 RUCYL)
	73.475,51	78.847,23		37.375,01	17.873,99	110.850,52				
Comprobación mínimo (art.105 RUCYL)	20%Edif. max	10%Sb	Comprobación mínimo (art.106 RUCYL)	15%Edif. max	5%Sb	Mínimo (35% Edif,max)				
	49.833,35	49.833,35		37.375,01	24.916,68	87.208,36	2.567	2.492		

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 malla 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 Navejeteja 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 Torío), 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:*



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 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 m² construibles, al menos una de ellas de uso público*
La reserva de plazas a justificar en los proyectos de edificación de las parcelas privadas es de 1 plaza por cada unidad de vivienda con un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos o fracción, siéndole también de aplicación lo ya especificado anteriormente para cada Uso además de la reglamentación vigente en cuanto al cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Castilla y León.
2. **Resto condiciones:** *Según régimen general de la Normativa del PGOU*

Artículo 32. **Condiciones de Parcelación**

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

Artículo 33. **Otras Condiciones**

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

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



Sección 2ª. Ordenanza AB-VE

Artículo 34. Definición

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

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

Artículo 35. Ámbito de aplicación

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

Artículo 36. Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación

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

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

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



Artículo 37. *Condiciones de Uso*

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

Artículo 38. *Condiciones de aparcamiento*

1. **Exigencia de aparcamiento:** *Dadas las especiales connotaciones del ámbito, en la ordenación del mismo se contemplan las reservas de aparcamiento mínimas establecidas por la LUCYL y el RUCYL, es decir, 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos una de ellas de uso público*
La reserva de plazas a justificar en los proyectos de edificación de las parcelas privadas es de 1 plaza por cada unidad de vivienda con un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos o fracción, siéndole también de aplicación lo ya especificado anteriormente para cada Uso además de la reglamentación vigente en cuanto al cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Castilla y León.
2. **Resto condiciones:** *Según régimen general del N.U. del PGOU*

Artículo 39. *Condiciones de Parcelación*

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

Artículo 40. *Condiciones de cierre de parcela*

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

Artículo 41. *Otras Condiciones*

1. *Condiciones estéticas de la edificación.*

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

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

Sección 3ª. *Ordenanza AB*

Artículo 42. *Definición*

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

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

Artículo 43. *Ámbito de aplicación*

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

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

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 2.000m² en las que se permitirá la ocupación íntegra de la parcela neta bajo rasante y en planta baja para usos distintos de los residenciales.

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

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

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

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

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



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

Artículo 45. Condiciones de Uso

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

Artículo 46. Condiciones de aparcamiento

1. **Exigencia de aparcamiento:** *Dadas las especiales connotaciones del ámbito, en la ordenación del mismo se contemplan las reservas de aparcamiento mínimas establecidas por la LUCYL y el RUCYL, es decir, 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos una de ellas de uso público
La reserva de plazas a justificar en los proyectos de edificación de las parcelas privadas es de 1 plaza por cada unidad de vivienda con un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos o fracción, siéndole también de aplicación lo ya especificado anteriormente para cada Uso además de la reglamentación vigente en cuanto al cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Castilla y León.*
2. **Resto condiciones:** *Según régimen general del N.U. del PGOU*

Artículo 47. Condiciones de Parcelación

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

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

Artículo 48. Condiciones de cierre de parcela

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

Artículo 49. Otras Condiciones

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

Sección 4ª. Ordenanza UN

Artículo 50. Definición

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

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

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

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

Artículo 51. Ámbito de aplicación

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

Artículo 52. Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 53. Condiciones de Uso

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

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

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



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

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

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

Artículo 54. Condiciones de aparcamiento

1. **Exigencia de aparcamiento:** *Dadas las especiales connotaciones del ámbito, en la ordenación del mismo se contemplan las reservas de aparcamiento mínimas establecidas por la LUCYL y el RUCYL, es decir, 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos una de ellas de uso público*
La reserva de plazas a justificar en los proyectos de edificación de las parcelas privadas es de 1 plaza por cada unidad de vivienda con un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos o fracción, siéndole también de aplicación lo ya especificado anteriormente para cada Uso además de la reglamentación vigente en cuanto al cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Castilla y León.
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 120,00m² y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 6,00 metros de diámetro.
Grado 2: superficie mínima de 180,00m² y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 9,00 metros de diámetro:
Grado 3: superficie mínima de 250,00m² y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 12,00 metros de diámetro:
2. **Frente mínimo de parcela:**
Grado 1: fachada mínima de 6,00 metros
Grado 2: fachada mínima de 9,00 metros
Grado 3: fachada mínima de 12,00 metros

Artículo 56. Condiciones de cierre de parcela

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

Artículo 57. *Otras Condiciones*

1. *Condiciones estéticas de la edificación.*

1.1 *Tratamiento de paramentos exteriores de la edificación:*

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

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

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

Sección 7ª. *Ordenanza SU*

Artículo 58. *Definición*

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

Artículo 59. *Ámbito de aplicación*

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

Artículo 60. *Condiciones generales para SU*

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



Sección 8ª. Ordenanza VP

Artículo 61. Definición

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

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

Artículo 62. Ámbito de aplicación

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

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

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

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

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

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



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 ² 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	
Total SSGG Equipamiento		21.950,22
Total SSGG Red viaria		47.394,71
TOTAL SS.GG. ADSCRITOS		69.344,93

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

DENSIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA DE EDIFICACIÓN		
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		35 Viv/Ha
Nº máx ordenación propuesta		1.320 viv
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS		20 Viv/Ha
Nº mínimo ordenación propuesta		858 viv

ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL		30%
	59.800,03	m ² C



B. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZA UNIFAMILIAR UN-1

SUPERFICIE (m2)	38.474,80
EDIFICABILIDAD (m2C)	46.169,76
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	203,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	114,00

ORDENANZA UNIFAMILIAR UN-2

SUPERFICIE (m2)	40.481,15
EDIFICABILIDAD (m2C)	32.384,92
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	140,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	94,00

ORDENANZA UNIFAMILIAR UN-3

SUPERFICIE (m2)	5.668,60
EDIFICABILIDAD (m2C)	2.834,30
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	8,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	6,00

ORDENANZA COLECTIVA ABIERTA AB

SUPERFICIE (m2)	46.611,00
EDIFICABILIDAD (m2C)	85.179,73
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	898,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	592,00

ORDENANZA COLECTIVA CERRADA MC-1

SUPERFICIE (m2)	4.126,58
EDIFICABILIDAD (m2C)	6.396,19
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (ud)	71,00
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS (ud)	52,00

ORDENANZA TERCARIO TE

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

ORDENANZA EQUIPAMIENTO PRIVADO

SUPERFICIE (m2)	15.445,00
EDIFICABILIDAD (m2C)	27.801,00

TOTAL LUCRATIVO

SUPERFICIE LUCRATIVA	199.207,98
SUPERFICIE RESIDENCIAL	135.362,13
SUPERFICIE OTROS USOS LUCRATIVOS	63.845,85
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (m2C)	249.166,75
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	172.964,90
EDIFICABILIDAD OTROS USOS LUCRATIVOS	76.201,85
NÚMERO DE VIVIENDAS	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.320,00
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS	858,00
PLAZAS DE APARCAMIENTO	2.382,00
plazas de aparcamiento viviendas (1/vivienda)	858,00
plazas de aparcamiento otros usos lucrativos (2/100m2C)	1.524,00



CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	0,511864779
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

CESIONES

ORDENANZA EQUIPAMIENTO PÚBLICO	SUPERFICIE (m2)	38.555,55
	plazas de aparcamiento	233

ORDENANZA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	84.110,52
SUPERFICIE ELP COMPUTABLE (m2)	79.526,50
SUPERFICIE ELP NO COMPUTABLE	4.584,02

ORDENANZA VIARIO PÚBLICO	SUPERFICIE (m2)	101.169,27
	plazas de aparcamiento	2.369
		(2304 +65 minusvalidos)

SERVICIOS URBANOS	SUPERFICIE (m2)	5.945,25
--------------------------	------------------------	-----------------

CÁLCULO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,511864774
	15% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	37.375,01
	85% del APROVECHAMIENTO MEDIO PARA LOS PROPIETARIOS	211.791,74

CÓMPUTO PLAZAS APARCAMIENTO		
	Viario público	2.369
	Equipamiento público	233
	Viviendas (1/viv)	858
	otros usos lucrativos (2/100m2C)	1.524
	TOTAL	4.984



CUADRO RESUMEN CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

	MANZANA	SUP.MANZANA	ORDENANZA	Nº PLANTAS	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	
							MÁX	MIN
TERCIARIO	M1- TERCIARIO	28.506,85	TE	B+2	1	28.506,85		
	M2- TERCIARIO	19.894,00	TE	B+2	1	19.894,00		
	total TERCIARIO	48.400,85				48.400,85		
RESIDENCIAL	M-3	3.417,00	UN-1	B+1	1,2	4.100,40	25	14
	M-4	8.048,85	UN-1	B+1	1,2	9.658,62	50	28
	M-5	1.806,00	AB	B+3	1,8	3.250,80	34	22
	M-6	1.806,00	AB	B+3	1,8	3.250,80	34	22
	M-7	1.806,00	AB	B+3	1,8	3.250,80	34	22
	M-8	1.806,00	AB	B+3	1,8	3.250,80	34	22
	M-9	7.792,20	AB	B+3	1,85	14.415,57	152	110
	M-10	8.500,60	AB	B+3	1,85	15.726,11	166	110
	M-11	4.011,60	AB	B+3	1,8	7.220,88	76	44
	M-12	3.910,10	UN-1	B+1	1,2	4.692,12	22	12
	M-13	8.050,00	UN-1	B+1	1,2	9.660,00	50	28
	M-14	6.778,85	UN-2	B+1	0,8	5.423,08	20	14
	M-15	4.703,35	UN-1	B+1	1,2	5.644,02	18	12
	M-16	10.345,50	UN-1	B+1	1,2	12.414,60	38	20
	M-17	4.527,50	UN-2	B+1	0,8	3.622,00	18	12
	M-18	4.519,50	UN-2	B+1	0,8	3.615,60	18	12
	M-19	4.591,00	UN-2	B+1	0,8	3.672,80	18	12
	M-20	2.544,50	UN-2	B+1	0,8	2.035,60	10	6
	M-21A	5.668,60	UN-3	B+1	0,5	2.834,30	8	6
	M-21B	4.131,40	UN-2	B+1	0,8	3.305,12	12	8
	M-22	7.465,00	UN-2	B+1	0,8	5.972,00	24	16
	M-23	2.502,48	MC-1	B+2	1,55	3.878,84	43	32
	M-24	4.642,95	AB	B+3	1,85	8.589,46	91	60
	M-25	4.662,75	AB	B+3	1,85	8.626,09	91	60
	M-26	5.923,40	UN-2	B+1	0,8	4.738,72	20	14
	M-27	1.624,10	MC-1	B+2	1,55	2.517,35	28	20
	M-28	4.199,85	AB	B+3	1,8	7.559,73	80	52
	M-29	2.612,55	AB	B+3	1,8	4.702,59	50	30
	M-30	1.446,20	AB	B+3	1,8	2.603,16	27	18
	M-31	1.518,30	AB	B+3	1,8	2.732,94	29	20
		Total RESIDENCIAL	135.362,13				172.964,90	1.320
EQUIPAMIENTO PRIVADO	EQ-1	4.960,65	EQ-1	B+2	1,8	8.929,17		
	EQ-2	1.592,30	EQ-1	B+2	1,8	2.866,14		
	EQ-3	668,80	EQ-1	B+2	1,8	1.203,84		
	EQ-4	5325,35	EQ-1	B+2	1,8	9.585,63		
	EQ-5	971,9	EQ-1	B+2	1,8	1.749,42		
	EQ-6	1926	EQ-1	B+2	1,8	3.466,80		
	total EQ privado	15.445,00				27.801,00		
	total LUCRATIVO					249.166,75	1.320	858



	MANZANA	SUP.MANZANA	ORDENANZA	Nº PLAZAS APARCAMIENTO ASIGNADAS			
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	EQ-7	10.028,50	EQ-2	60			
	EQ-8	4.664,60	EQ-1	28			
	EQ-9	4.654,60	EQ-1	28			
	EQ-10	4.732,00	EQ-1	30			
	EQ-11	5.221,25	EQ-1	32			
	EQ-12	4919,6	EQ-1	30			
	EQ-13	4.335,00			26		
	total EQ PÚBLICO	38.555,55		233			
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	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	31.668,15	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	1.272,20	EL				
	EL-13	1.476,50	EL				
	EL-14	1.570,30	EL				
	EL-15	928,5	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				
	Total ELP	79.526,50					
SERVICIOS URBANOS	SU-1	82,50	SU				
	SU-2	82,50	SU				
	SU-3	82,50	SU				
	SU-4	82,50	SU				
	SU-5	82,50	SU				
	SU-6	64,95	SU				
	SU-7	82,50	SU				
	SU-8	82,50	SU				
	SU-9	82,50	SU				
	SU-10	43,75	SU				
	SU-11	185,20	SU				
	SU-12	607,80	SU				
	SU-13	398,60	SU				
	SU-14	180,00	SU				
	SU-15	177,25	SU				
	SU-16	169,20	SU				
	SU-17	3.458,50	SU				
	TOTAL SU	5.945,25					

CUADROS UNIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

UNIDAD AA-OD-1	Superficie (m2)	29.466,84
	Edificabilidad (m2C)	0,00
UNIDAD AA-OD-2	Superficie (m2)	13.741,00
	Edificabilidad (m2C)	0,00
UNIDAD AA-U-1	Superficie (m2)	4.140,90
	Edificabilidad (m2C)	0,00
UNIDAD UA-1	Superficie (m2)	113.167,10
	Edificabilidad (m2C)	59.340,01
	Nº de viviendas MÁXIMO	427
	Nº de viviendas MÍNIMO	282
UNIDAD UA-2	Superficie (m2)	133.728,40
	Edificabilidad (m2C)	66.915,65
UNIDAD UA-3	Superficie (m2)	103.314,61
	Edificabilidad (m2C)	58.060,30
	Nº de viviendas MÁXIMO	503
	Nº de viviendas MÍNIMO	336
UNIDAD UA-4	Superficie (m2)	100.774,65
	Edificabilidad (m2C)	64.850,79
	Nº de viviendas MÁXIMO	390
	Nº de viviendas MÍNIMO	240

TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO ENTRE UNIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

AA-OD-1 (SUELO SS.GG COLEGIO + VIARIO)		
	Superficie aportada SSGG COLEGIO	29.466,84
	APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS AA-OD-1 TRANSFERIDO A LA UA-1 Y UA-3	
	SUPERFICIE PARCELAS OCUPADAS-PRIORITARIAS	8.061,00
	Derechos Aprovechamiento = 85%Am	3.507,22
	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS- OBTENCIÓN MEDIO PLAZO	9.400,00
	Derechos Aprovechamiento = 85%Am	4.089,80
	SUPERFICIE PARCELAS CEDIDAS JUNTA VECINAL- COMPROMISO APROVECH	10.264,00
	Derechos Aprovechamiento = 85%Am	4.465,71
	RESTO SUPERFICIE AA-OD-1 (AYUNTAMIENTO)	1.741,84
	Derechos Aprovechamiento = 85%Am	757,85
AA-OD-2		
	Superficie unidad	13.741,00
	Superficie dotaciones existentes afectas a su destino	258,33
	Superficie unidad - superficie dotaciones existentes afectas	13.482,67
	Derechos Aprovechamiento propietarios suelo AA-OD-2 = 85%Am	5.866,11
	APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS AA-OD-2 TRANSFERIDO A LA UA-1 Y UA-3	



AA-U-1

Superficie unidad	4.140,90
Superficie dotaciones existentes afectas a su destino	0,00
Superficie unidad - superficie dotaciones existentes afectas	4.140,90
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo AA-U-1 = 85%Am	1.801,64
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS AA-U-1	TRANSFERIDO A LA UA-1

UA-1

Superficie unidad	113.167,10
Aprovechamiento unidad	59.340,01
DERECHOS A MATERIALIZAR EN UA-1	
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo UA-1 = 85%Am	42.368,57
Derechos aprovechamiento propietarios suelo SSGG incluidos en UA-1 = 85%Am	6.101,37
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo AA-U-1	1.801,64
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo AA-OD-2	5.866,11
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo AA-OD1 - Parcelas PRIORITARIAS	3.507,22
TOTAL APROVECHAMIENTOS A MATERIALIZAR EN UA-1	59.644,91
EXCESO/DEFECTO APROVECHAMIENTO UA-1	-304,90

UA-2

Superficie unidad	133.728,40
Aprovechamiento unidad	66.915,65
DERECHOS A MATERIALIZAR EN UA-2	
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo UA-2	51.128,04
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo SSGG incluidos en UA-2	4.500,84
TOTAL APROVECHAMIENTOS A MATERIALIZAR EN UA-1	55.628,88
EXCESO APROVECHAMIENTO UA-1	11.286,77

UA-3

Superficie unidad	103.314,61
Aprovechamiento unidad	58.060,30
DERECHOS A MATERIALIZAR EN UA-3	
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo UA-3	38.202,50
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo SSGG incluidos en UA-3	6.748,15
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo AA-OD1 -OBT. MEDIO PLAZO	4.089,80
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo AA-OD1 -COMPROMISO OBT	4.465,71
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo AA-OD1 -RESTO SUPERFICIE	757,85
TOTAL APROVECHAMIENTOS A MATERIALIZAR EN UA-3	54.264,01
EXCESO APROVECHAMIENTO UA-3	3.796,29

UA-4

Superficie unidad	100.774,65
Aprovechamiento unidad	64.850,79
DERECHOS A MATERIALIZAR EN UA-4	
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo UA-4	42.253,94
TOTAL APROVECHAMIENTOS A MATERIALIZAR EN UA-4	42.253,94
EXCESO APROVECHAMIENTO UA-4	22.596,85



C. CUADRO RESUMEN COMPARATIVO

	ESTADO PROPUESTO: MODIFICACIÓN ORDENACIÓN DETALLADA	ESTADO INICIAL: ORDENACIÓN DETALLADA CONTENIDA EN PGOU	DIFERENCIA (PROP-INICIAL)
TOTAL LUCRATIVO			
SUPERFICIE LUCRATIVA	198.902,28		
SUPERFICIE RESIDENCIAL	135.362,13		
SUPERFICIE OTROS USOS LUCRATIVOS	63.845,85		
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (m2C)	249.166,75	249.166,75	0,00
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	172.964,90	199.333,40	-37.524,26
EDIFICABILIDAD OTROS USOS LUCRATIVOS	76.201,85	49.833,36	37.524,25
NÚMERO DE VIVIENDAS			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.320,00	1.744,00	-424,00
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS	858,00	858,00	0,00
ORDENANZA EQUIPAMIENTO PÚBLICO			
SUPERFICIE (m2)	38.555,55	37.375,01	1.180,54
plazas de aparcamiento	233		
ORDENANZA EQUIPAMIENTO PRIVADO			
SUPERFICIE (m2)	15.445,00	17.873,99	-2.428,99
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO + PRIVADO	54.000,55	55.249,00	-1.248,45
ORDENANZA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			
SUPERFICIE ELP COMPUTABLE (m2)	84.110,52	78.847,23	5.263,29
SUPERFICIE ELP NO COMPUTABLE	79.526,50	73.475,51	6.050,99
	4.584,02	5.371,72	-787,70
ORDENANZA VIARIO PÚBLICO			
SUPERFICIE (m2)	101.169,27	117.488,74	-16.319,47
plazas de aparcamiento	2.369		
	(2304 +65 minusvalidos)		
SERVICIOS URBANOS			
SUPERFICIE (m2)	5.945,25	5.414,85	530,40
SUPERFICIE TOTAL SECTOR			
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 Regulatoras

Título I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto y naturaleza jurídica

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

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

Artículo 2. Ámbito territorial

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

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

Artículo 3. Alcance

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

Artículo 4. Obligatoriedad

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

Artículo 5. Vigencia

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

Artículo 6. Efectos

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

Artículo 7. Modificaciones

La aprobación y entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento se realizará sin perjuicio de las potestades de modificación del mismo que en la legislación urbanística se establecen, bien sea mediante la presentación de un nuevo Plan Parcial que modifique la presente Ordenación Detallada, en los términos previstos en el artículo 46 de la LUCyL y 137 del RUCyL, bien por la vía contemplada en el artículo 58 de la misma.

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

Artículo 8. Contenido documental y determinaciones

El presente Plan Parcial tiene el siguiente contenido documental:

DI.MI. Memoria Informativa

DI.PI. Planos de Información

DN.MV. Memoria Vinculante

DN.NU. Normativa Urbanística

DN.PO. Planos de Ordenación

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

Artículo 9. Normas de interpretación

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

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

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

Título II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 10. Clasificación del suelo

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

Artículo 11. Calificación del suelo

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

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

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

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

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

Artículo 12. Usos pormenorizados

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

Uso Global		Usos Pormenorizados
Residencial	Principales	Vivienda Unifamiliar
		Vivienda Colectiva
	Compatibles	Talleres
		Sanitario – asistencial
		Sociocultural – Educativo
		Deportivo
		Comercial
		Religioso
		Administrativo
		Hotelero
		Espectáculos y Recreativos
		Garaje – Aparcamiento
Terciario	Principales	Sanitario- Asistencial
		Sociocultural- Educativo
		Deportivo
		Comercial

		Religioso
		Administrativo
		Hotelero
		Espectáculos y Recreativos
		Estaciones de Suministro de Carburantes
		Garaje-Aparcamiento
	Compatibles	Industria compatible
	Talleres	

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

Artículo 13. Condiciones del planeamiento general

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

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

SECTOR SUR-29

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: URBANIZABLE

Superficie estimada: 498.333,50 m²

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR:

DETERMINACIONES SOBRE USOS:

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO:

Densidad de edificación:
 Índice: 0,58052 m² constr./m² suelo
 Absoluto: 249.166,75 m²

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

Red viaria (m² suelo): 47.394,71
 Espacios Libres (m² suelo): 0,00
 Equipamientos (m² suelo): 21.950,22
 Servicios Urbanos (m² suelo): 0,00
 Espacios Protegidos (m² suelo): 0,00
 TOTALES (m² suelo): 69.344,93

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

Artículo 14. Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General

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

General, los Títulos II, “Desarrollo del Plan General”, IV, “Normas Generales de los Usos”, V, “Normas Particulares de los Usos” y VI, “Condiciones generales de la Edificación”.

Título III. CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

Artículo 15. Unidades de Actuación

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

En el presente Plan Parcial se delimitan ocho unidades de gestión urbanística – seis Unidades de Actuación, una actuación aislada de urbanización y dos Unidades de Ocupación Directa–, con la delimitación que consta en los Planos de Ordenación, y cuyas superficies y aprovechamientos se incluyen a continuación:

AA-OD-1 (SUELO SS.GG COLEGIO + VIARIO)	
Superficie aportada SSGG COLEGIO	29.466,84
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS AA-OD-1	TRANSFERIDO A LA UA-1 Y UA-3
SUPERFICIE PARCELAS OCUPADAS-PRIORITARIAS	8.061,00
Derechos Aprovechamiento = 85%Am	3.507,22
SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS- OBTENCIÓN MEDIO PLAZO	9.400,00
Derechos Aprovechamiento = 85%Am	4.089,80
SUPERFICIE PARCELAS CEDIDAS JUNTA VECINAL- COMPROMISO APROVECH	10.264,00
Derechos Aprovechamiento = 85%Am	4.465,71
RESTO SUPERFICIE AA-OD-1 (AYUNTAMIENTO)	1.741,84
Derechos Aprovechamiento = 85%Am	757,85
AA-OD-2	
Superficie unidad	13.741,00
Superficie dotaciones existentes afectas a su destino	258,33
Superficie unidad - superficie dotaciones existentes afectas	13.482,67
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo AA-OD-2 = 85%Am	5.866,11
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS AA-OD-2	TRANSFERIDO A LA UA-1 Y UA-3
AA-U-1	
Superficie unidad	4.140,90
Superficie dotaciones existentes afectas a su destino	0,00
Superficie unidad - superficie dotaciones existentes afectas	4.140,90
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo AA-U-1 = 85%Am	1.801,64
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS AA-U-1	TRANSFERIDO A LA UA-1
UA-1	
Superficie unidad	113.167,10
Aprovechamiento unidad	59.340,01
DERECHOS A MATERIALIZAR EN UA-1	
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo UA-1 = 85%Am	42.368,57
Derechos aprovechamiento propietarios suelo SSGG incluidos en UA-1= 85%Am	6.101,37
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo AA-U-1	1.801,64
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo AA-OD-2	5.866,11
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo AA-OD1- Parcelas PRIORITARIAS	3.507,22
TOTAL APROVECHAMIENTOS A MATERIALIZAR EN UA-1	59.644,91
EXCESO/DEFECTO APROVECHAMIENTO UA-1	-304,90

UA-2

Superficie unidad	133.728,40
Aprovechamiento unidad	66.915,65
DERECHOS A MATERIALIZAR EN UA-2	
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo UA-2	51.128,04
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo SSGG incluidos en UA-2	4.500,84
TOTAL APROVECHAMIENTOS A MATERIALIZAR EN UA-1	55.628,88
EXCESO APROVECHAMIENTO UA-1	11.286,77

UA-3

Superficie unidad	103.314,61
Aprovechamiento unidad	58.060,30
DERECHOS A MATERIALIZAR EN UA-3	
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo UA-3	38.202,50
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo SSGG incluidos en UA-3	6.748,15
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo AA-OD1-OBT. MEDIO PLAZO	4.089,80
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo AA-OD1-COMPROMISO OBT	4.465,71
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo AA-OD1-RESTO SUPERFICIE	757,85
TOTAL APROVECHAMIENTOS A MATERIALIZAR EN UA-3	54.264,01
EXCESO APROVECHAMIENTO UA-3	3.796,29

UA-4

Superficie unidad	100.774,65
Aprovechamiento unidad	64.850,79
DERECHOS A MATERIALIZAR EN UA-4	
Derechos Aprovechamiento propietarios suelo UA-4	42.253,94
TOTAL APROVECHAMIENTOS A MATERIALIZAR EN UA-4	42.253,94
EXCESO APROVECHAMIENTO UA-4	22.596,85

Artículo 16. Cálculo del Aprovechamiento Medio

El aprovechamiento medio del sector se obtiene según la tabla adjunta de acuerdo con los criterios señalados en el artículo 107 del Reglamento; Se suman todos los aprovechamientos lucrativos fijados en el sector, homogeneizando la edificabilidad al uso predominante, y dividiéndolo entre la superficie total del mismo, teniendo en cuenta que existe superficie dentro de la delimitación del sector ocupada por dotaciones urbanísticas públicas que ya están afectadas a su destino. En este sentido se ha considerado la superficie de los viales públicos existentes incluidos dentro del sector.

En este caso y atendiendo al art. 107.1.c en cuanto a los coeficientes de ponderación se estima como coeficiente la unidad.

Superficie del sector	498.333,50 m ² s
Dotación afecta a su destino*	11.551,13 m ² s
Aprovechamiento lucrativo ponderado	249.166,75 m ² eh
Aprovechamiento medio	0,511864779 m ² eh/m ² s

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

Artículo 17. Cálculo de la Cesión de Aprovechamiento al Ayuntamiento

Los propietarios deben ceder al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% del Aprovechamiento Medio del Sector.

Luego, una vez calculado el Aprovechamiento Lucrativo total, que en este caso es de 249.166,75 m², al Ayuntamiento habrá que ceder 249.166,75 m² x 15% = **37.375,01 m² construibles**.

La materialización de la cesión al Ayuntamiento de Villaquilambre se realizará sobre manzanas vinculadas a las ordenanzas AB o MC-1, siendo el Proyecto de Reparcelación el que establezca la ubicación concreta de dicha cesión.

Artículo 18. Cálculo del Aprovechamiento Patrimonializable

Resultaría de aplicar el 85% al coeficiente de Aprovechamiento Medio, es decir:

0,511864774 m²/m² de suelo x 85% = **0,43508506 m² patrimonializables / m² de suelo de origen con aprovechamiento**.

Artículo 19. Plazos para el cumplimiento de deberes

En lo que se refiere a los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos, el PGOU recoge un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento. Según lo establecido en el artículo 21 de la LUCyL y 49 del RUCyL, el plazo para cumplir el deber de urbanización no podrá ser superior a tres años a contar de la fecha señalada (tres cuartas partes del plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos).

Artículo 20. Reparcelación. Parcelaciones urbanísticas

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

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

Artículo 21. Licencias y autorizaciones

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

Artículo 22. Usos y construcciones fuera de ordenación o incompatibles

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

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



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

Artículo 23. Normas generales de la edificación

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

Artículo 24. Normas generales de los usos

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

Artículo 25. Normas generales de la urbanización

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

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

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

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

Título IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Artículo 26. Ordenanzas Particulares de Zona. Generalidades

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

MC-1	Edificación en Manzana Cerrada
AB	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 27. Definición

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

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

Artículo 28. Ámbito de aplicación

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

Artículo 29. Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación

1. **Tipología edificatoria:** Edificación alineada a vial.

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

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

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

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

3. **Ocupación de parcela:**

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

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

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

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

4. **Edificabilidad:** se establece un índice de edificabilidad de 1.55 m²/m².

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

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 31. Condiciones de aparcamiento

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

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

Artículo 32. Condiciones de Parcelación

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

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

Artículo 33. Otras Condiciones

1. Condiciones estéticas de la edificación.

- 1.1. Tratamiento de paramentos exteriores de la edificación:
Todos los paramentos exteriores tendrán la consideración y tratamiento como fachada, distinguiéndose las siguientes situaciones, de acuerdo con la ordenación:
 - 1.1.1. Fachadas a viales y espacios libres públicos: su tratamiento será acorde con su posición y deberán componerse con materiales y formas que respondan a su condición de fachada principal.
 - 1.1.2. Fachadas interiores a espacios libres privados: son las fachadas de la edificación con frente al límite de parcela. Si bien su tratamiento no tiene por qué 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 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 aisladas, retranqueadas tanto respecto a la línea de alineación como al resto de linderos.

Artículo 35. Ámbito de aplicación

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

Artículo 36. 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 2.000m² en las que se permitirá la ocupación íntegra de la parcela neta bajo rasante y en planta baja para usos distintos de los residenciales.



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

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

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

4. **Edificabilidad:** Se establece un índice de edificabilidad de 1,80 m²/m² para las manzanas con superficie inferior a 4.500 m²S y de 1,85 m²/m² para las de superficie superior a 4.500 m²S.
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 37. 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 38. Condiciones de aparcamiento

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

Artículo 39. Condiciones de Parcelación

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

Artículo 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.** 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 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 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 43. Ámbito de aplicación

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

Artículo 44. 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.

El preceptivo Proyecto de Reparcelación será el instrumento que asigne la tipología de edificación pareada o adosada a las manzanas adscritas a la ordenanza UN en sus grados 1 y 2 en función de las características de los lotes adjudicados, estableciéndose como condición la homogeneidad del tipo elegido dentro de una misma hilera.

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

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

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



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

3. Ocupación de parcela:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Pendiente máxima de cubierta: 60%.

6. Retranqueos a los vales 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 dé 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 45. 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 46. Condiciones de aparcamiento

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



Artículo 47. Condiciones de Parcelación

1. Condición de parcela mínima:

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

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

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

2 Frente mínimo de parcela:

Grado 1: fachada mínima de 6,00 metros

Grado 2: fachada mínima de 9,00 metros

Grado 3: fachada mínima de 12,00 metros

Artículo 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.

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 por qué 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 50. 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 51. Condiciones de parcelación

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

Artículo 52. Tipologías asociadas

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

Artículo 53. 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 54. Edificabilidad

Se establece una edificabilidad máxima de **1,00 m²/m²**

Artículo 55. 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 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.

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 56. Plazas de aparcamiento

Se establece la obligación de reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² edificables.

Artículo 57. 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 58. Definición

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

Artículo 59. Ámbito de aplicación

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

Artículo 60. Condiciones generales para SU

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 61. Definición

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

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

Artículo 62. Ámbito de aplicación

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

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

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

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

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

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

Sección 7ª. Ordenanza EQ: Equipamientos

Artículo 64. 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 el sector, y destinadas a la prestación de servicios a la comunidad, tanto de carácter público como privado.

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

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

Artículo 65. Condiciones de parcelación

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

Artículo 66. Edificabilidad

La edificabilidad máxima se fija en 1,80 m²/m².

Para las parcelas adscritas al equipamiento público, en caso de que la edificabilidad asignada 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.

Artículo 67. Posición de la edificación

Será la establecida en los planos de ordenación.

Artículo 68. 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 69. Plazas de aparcamiento

Para las parcelas adscritas a **equipamiento público**, se reservarán las siguientes plazas de aparcamiento de uso público:

- Parcela EQ-7: 60 plazas
- Parcela EQ-8: 28 plazas
- Parcela EQ-9: 28 plazas
- Parcela EQ-10: 30 plazas
- Parcela EQ-11: 32 plazas
- Parcela EQ-12: 30 plazas
- Parcela EQ-13: 26 plazas

Para las parcelas adscritas a **equipamiento privado**, se establece la obligación de reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² edificables.

Artículo 70. Condiciones de uso

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

- 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

Para el grado 2, además de los anteriores se añade el uso Residencial como uso admisible siempre que esté vinculado al uso principal.

En Valladolid, a marzo de 2022

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

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