

Administración Local

Ayuntamientos

LEÓN

ACUERDO DEL PLENO MUNICIPAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2012 RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL [SECTOR DE ORDENACIÓN ASUMIDA SOA 03-02](#) DEL PGOU DE LEÓN.- EXPTE. N.º 67/2010

El Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de septiembre de 2012, acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Estudio de Detalle promovido por D. Martín Feo Blanco y D. José María Barrio Gil Fournier, el primero en representación de la familia Feo Blanco y el segundo en representación de la entidad Reyal Urbis SA, para la ordenación detallada del Sector de planeamiento asumido del Plan General de Ordenación Urbana, SOA 03-02.

Contra dicho acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer directamente recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la última publicación del presente anuncio, que se efectuará en el *BOCYL*, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en la página web municipal (incluyendo la memoria vinculante, normativa de aplicación y relación de los demás documentos que integran el citado instrumento de planeamiento).

Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime procedente ejercitar.

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.2 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 175 del Reglamento de desarrollo y en el Art. 70.2 de Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, transcribiéndose seguidamente la parte resolutive del acuerdo de referencia:

“... Se acordó:

1.º.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Estudio de Detalle promovido por D. Martín Feo Blanco y D. José María Barrio Gil Fournier, el primero en representación de la familia Feo Blanco y el segundo en representación de la entidad Reyal Urbis SA, para la ordenación detallada del Sector de planeamiento asumido del Plan General de Ordenación Urbana, SOA 03-02. La ordenación prevista da cumplimiento y resulta coherente con las determinaciones y parámetros establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana para este Sector, así como con la normativa urbanística de aplicación.

2.º.- Notificar el presente acuerdo a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y la Administración de la Comunidad Autónoma, adjuntado a la notificación de ésta última un ejemplar del instrumento aprobado con su soporte informático para su traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo, todo ello en cumplimiento de lo establecido en los arts. 61.1 y 140.3 de la Ley de Urbanismo y 174.b) de su Reglamento. Igualmente, se dará traslado del presente acuerdo a la Dirección General del Catastro junto con un ejemplar diligenciado, en el ejercicio del deber de colaboración previsto en el art. 36.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se

3.º.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el *Boletín Oficial de Castilla y León* y en la página web municipal (www.aytoleon.es), con las particularidades previstas en el art. 61.2 de la Ley de Urbanismo y art. 175 del Reglamento.

4.º.- Notificar el presente acuerdo al Servicio de Medio Ambiente, Establecimientos e Intervención en el uso del suelo, poniendo en su conocimiento la finalización del periodo de suspensión del otorgamiento de licencias, en el ámbito del instrumento de planeamiento que es objeto de aprobación definitiva.”

León, a 15 de octubre de 2012.—El Alcalde, P.D., la Concejala de Urbanismo, Medio Ambiente, Desarrollo Sostenible y Servicios Eléctricos, Belén Martín-Granizo López.

MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE

“SECTOR DE ORDENACIÓN ASUMIDA” SOA 03-02

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

ÍNDICE

DI	Documentación informativa
DI-MI	Memoria informativa
Título I	Características del ámbito
Cap. 1	Características físicas y territoriales
	I.1.1 Emplazamiento. Aspectos generales. Cambios información pública
	I.1.2 Medio natural. Elementos protegibles de valor natural o cultural
	I.1.3 Ámbito de actuación. Delimitación del sector
Cap. 2	Usos del suelo existentes
	I.2.1 Edificaciones y usos existentes. Dotaciones urbanísticas
	I.2.2 Redes de servicios actuales. Puntos de enganche y acometida
	I.2.3 Estructura de la propiedad del suelo. Registro y Catastro
Título II	Determinaciones existentes
Cap. 1	Planeamiento urbanístico y territorial vigentes
	II.1.1 Instrumentos de ordenación del territorio. Normativa sectorial
	II.1.2 Evaluación de impacto ambiental
	II.1.3 Legislación urbanística. Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León
	II.1.4 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Determinaciones
	II.1.5 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Documentación
Cap. 2	Determinaciones de Ordenación General
	II.2.1 Encuadre del Estudio de Detalle en el planeamiento general
	II.2.2 Objetivos del Plan General. Memoria del fragmento
N	Documentación normativa
DN-MV	Memoria vinculante
Título I	Conveniencia y oportunidad
	I.1 Conveniencia y oportunidad. Antecedentes
	I.2 Objeto. Promotor y redactores del documento
	I.3 Habilitación
	I.4 Régimen urbanístico. Sector de Ordenación Asumida - SOA-
Título II	Objetivos y propuestas de ordenación
	II.1 Contexto del sector
	II.2 Características ordenación. Zonificación y calificación. Áreas residenciales y dotacionales
	II.3 Infraestructuras proyectadas
Título III	Ordenación general (Justificación del cumplimiento)
	III.1 Art. 138 RUCyL. Coherencia con Plan General
	III.2 Parámetros Reglamento de Urbanismo y Plan General
Título IV	Ordenación detallada
	IV.1 Determinaciones según el Reglamento de Urbanismo. Arts. 101 a 108 y 98 a 100
	IV.2 Resumen ejecutivo
	IV.3 Conclusión
Título V	Otras determinaciones
	V.1 Ley del Ruido de Castilla y León
	V.2 Orden VIV/561/2010
	V.3 Protección ciudadana
	V.4 Conclusión
Título VI	Resumen de parámetros del estudio de detalle
	Ficha SOA del PGOU
	Cuadro general de ordenación

DN. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Título I Conveniencia y oportunidad

I.1 Conveniencia y oportunidad. Antecedentes

El presente Estudio de Detalle completa la ordenación detallada de un sector de suelo urbano no consolidado del vigente Plan General de Ordenación Urbana. Esta única razón justificaría por sí sola la conveniencia y oportunidad de elaboración de éste y cualquier otro instrumento de planeamiento de desarrollo, pues con ello no se pretende sino poner en práctica parte de las previsiones del citado PGOU, siendo éste su cometido fundamental.

No obstante lo anterior, existen razones específicas que reafirman el interés en la elaboración del presente documento, aconsejando su tramitación y aprobación, como son la de completar las tramas urbanas adyacentes y la obtención gratuita para el Ayuntamiento de terrenos dotacionales, fundamentalmente los destinados a viario público que permitirán mejorar las condiciones de conectividad urbana al enlazar desarrollos urbanísticos a un lado y otro de la ronda interior urbana, en este caso mediante el paso elevado previsto en el Plan General para esta zona. Igualmente se obtendrán otros terrenos destinados a viario público local y espacios libres de sistema general y local.

I.2 Objeto. Promotor y redactores del documento

Es objeto por tanto del presente documento la redacción del Estudio de Detalle para completar la ordenación detallada del Sector de Ordenación Asumida SOA 03-02 del Plan General de Ordenación Urbana de León. El presente Estudio de Detalle se redacta por el arquitecto D. Martín Negral Feo y se promueve inicialmente por los titulares de las parcelas n.º 1 y 3 Royal Urbis SA - Banco Popular SA, y familia Feo Blanco respectivamente.

I.3 Habilitación

El art. 50 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 149 del Reglamento que la desarrolla establecen que los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones Públicas y por los particulares, por lo que existe habilitación suficiente para la presentación del presente Proyecto.

I.4 Régimen urbanístico. Sector de Ordenación Asumida - SOA

El presente instrumento de ordenación, si bien se refiere a un suelo formalmente clasificado como suelo urbano no consolidado, se encuentra sujeto a un régimen urbanístico especial, establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, derivado de su condición de SOA, "Sector de Ordenación Asumida". De acuerdo con lo señalado en el art. 358.2 de las N.U. del vigente Plan General, se trata de ámbitos delimitados y ordenados mediante modificaciones puntuales, aprobadas definitivamente, del Plan General de Ordenación Urbana precedente, en diferentes grados de gestión y ejecución, cuyos plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos aún no han finalizado, y en consecuencia, de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de dichas Normas, deberán ser desarrollados según las determinaciones propias de sus fichas correspondientes, siempre que se cumplan los deberes urbanísticos en los plazos legalmente establecidos. En concreto, este sector coincide con la denominada Unidad de Actuación "calle Laceana" del antiguo Plan General, resultante de una modificación aprobada con fecha 26/12/2000, y que no llegó a gestionarse.

El art. 359 de las N.U. señala que el régimen aplicable a estos suelos será el establecido en el instrumento que llevó a cabo su delimitación y/o ordenación, con la salvedad establecida respecto de los sectores de ordenación asumida en las Disposiciones Transitorias de estas Normas. El suelo objeto de ordenación, cuando se operó la citada modificación del Plan General anterior (que no se encontraba adaptado a la legislación urbanística de Castilla y León), era un suelo urbano donde se definió una cierta zonificación de forma directa (y en el que se delimitó una unidad de actuación a los efectos de reparcelación y obtención de ciertos terrenos dotacionales), y para el que no se fijaban por tanto densidades máximas de población (viviendas), o reservas dotacionales según estándares proporcionales, sino que éstas venían directamente fijadas en la ordenación gráfica, donde se definía prácticamente una zonificación finalista. Esta zonificación, con sus afecciones dotacionales, fueron no obstante ligeramente modificadas con la aprobación del Plan General de 2.004, por las razones expuestas en el apartado "Modificaciones introducidas desde el P.G.O.U." de la ficha del sector, fundamentalmente, en orden a una mayor adecuación a los objetivos perseguidos para el fragmento. El art. 359 de las N.U., incide igualmente en argumento similar al señalar que "el Plan General ha considerado necesario introducir algunos ajustes en las ordenaciones y determinaciones a que se refiere este Capítulo, todas y cada una de las cuales están reflejadas en los correspondientes planos".

No obstante lo anterior, de acuerdo con el criterio establecido en el informe de 24 de junio de 2011 de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo de Castilla y León, en el sentido de que pueden resultar aplicables al caso cuando menos las condiciones que el RUCyL establece respecto de las determinaciones de ordenación detallada en los artículos 101 al 108, se procede a ampliar las reservas para sistemas locales de espacios libres y equipamientos -con respecto a las grafiadas en el PGOU- con el fin de cumplir las exigencias establecidas en los art.s 105 y 106 del RUCyL.

En el PGOU, para este caso, se fijaba, en la ordenación gráfica, una zona dotacional DU, del sistema local, en toda la cornisa sur del área (debe entenderse de espacios libres), diversos viarios públicos del sistema local, y una zona verde de Sistema General en su lado Oeste. Uno de los viarios se define en orden a ejecutar un paso elevado sobre la ronda interior, en continuidad con el viario establecido para el sector NC 03-02, atribuyéndose íntegramente a este sector, la carga de ejecución de dicho paso elevado (según su ficha individualizada).

Por otra parte, se fijan también, en la ficha individualizada del sector de las Normas Urbanísticas del Plan, parámetros y aspectos específicos de ordenación, como son el índice de edificabilidad bruto y neto (1,30 y 1,36 m²/m² respectivamente). No se fijan, por otra parte, densidad máxima de población o n.º máximo de viviendas, coeficientes de variedad de uso o de integración social.

A pesar de los parámetros de ordenación fijados en el PGOU, se hace necesario redactar un Estudio de Detalle a fin de completar y detallar todos aquellos elementos propios de la ordenación detallada, según lo establecido en los arts. 135 y 136 del RUCyL, y que no vienen contemplados en el Plan General, precisando y concretando la calificación y tipología arquitectónica para cada zona edificable (alineaciones, ocupación o sólido capaz, fondos edificables, alturas y otros), asignando el régimen de usos e intensidad de los mismos, o fijando las ordenanzas reguladoras que permitan poner en desarrollo cada una de las áreas. Igualmente es preciso desarrollar determinaciones para la concreta definición del viario, fijando alineaciones y rasantes, secciones transversales, ordenación del tráfico o regulación de aspectos técnicos a desarrollar en la futura urbanización, incluyendo esquemas de servicios de redes de infraestructura. Igualmente es preciso concretar la zonificación dotacional (respetando lo establecido en el PGOU), y dentro de ello, la situación del sistema local de servicios urbanos para ubicación de centros de transformación y otros.

Como ya se señaló en la parte informativa de esta Memoria, la superficie del sector, según la ficha individualizada del PGOU, es de 20.427,62 m², de acuerdo con las correcciones de errores de superficies introducidas en dicha ficha mediante modificación del PGOU aprobada por la Conserjería de Fomento con fecha 04/04/2011.

Realizada una medición topográfica real, resulta una superficie de 21.110,10 m², después de un ligero ajuste en su límite Este, al objeto de incluir la integridad de las parcelas afectadas por el sector, pues el Plan General tampoco recoge adecuadamente los límites de parcelas actuales en su límite con la calle Laceana. Este ajuste, por razones de adecuación a los límites de propiedad, está expresamente aceptado por las N.U. del P.G. en su art. 6.º, encontrándose dentro de la tolerancia del 5% que en dicho artículo se indica, aplicada lógicamente, como antes se indicó, sobre la superficie resultante de la delimitación cartográfica del Plan General.

Los índices de edificabilidad netos (descontada la superficie de sistemas generales) y bruto del sector, también consignados en dicha ficha, son de 1,30 y 1,36 m²/m² respectivamente. Según el art. 8 de las Normas Urbanísticas del PGOU, prevalecen los índices o porcentajes sobre superficies absolutas, cuando éstos se dan simultáneamente, y la medición real sobre la que se deduce de los planos. Por otra parte, el índice de edificabilidad de 1,30 m²/m² es precisamente el parámetro de ordenación que se asume de la modificación del Plan General anterior, y que consta en la aprobación del mismo, y del que trae causa la presente ordenación, por cuanto se estima que la superficie edificable será la resultante de aplicar dicho índice a la superficie real de los terrenos.

Título II Objetivos y propuestas de ordenación

II.1 Contexto del sector

Señalados los antecedentes anteriores, abordaremos los aspectos de ordenación interior del sector. En su condición de Sector de Ordenación Asumida (SOA), el Plan General establece distintos parámetros y afecciones que deben incorporarse en la ordenación detallada.

Se pueden distinguir, en este sentido, dos tipos de determinaciones de ordenación impuestas desde el Plan General:

-Determinaciones normativas, que se desprenden de la ficha individualizada SOA. Como ya se señaló, en esta ficha se han subsanado ciertos errores superficiales detectados en la misma mediante modificación del PGOU aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de 4 de abril de 2011. Dentro de las determinaciones normativas, fundamentalmente pueden señalarse densidades de edificación bruta y neta (descontado el Sistema General de Espacios

Libres previsto), de 1,30 y 1,36 m²/m², respectivamente. Se impone igualmente una superficie de Sistema General de Espacios Libres de 876,42 m². Deben destacarse también determinaciones de carácter tipológico para la edificación, en el apartado denominado “Modificaciones introducidas desde el PGOU”:

“Se modifican algunas de las determinaciones del documento aprobado definitivamente (ordenación), si bien, se reconocen los aprovechamientos en su día aprobados. Estas modificaciones se realizan a fin de garantizar una mejor adecuación del ámbito a los objetivos perseguidos desde el Plan General para la zona (FRG 3 / área de Cantamitanos). Será necesario rematar las edificaciones existentes que integran las unidades morfológicas inacabadas al Norte del mismo. Se define un vial longitudinal Este-Oeste que permite una ordenación más racional del ámbito: remate de esas manzanas inacabadas al norte y edificación (posiblemente ordenanza AB) con un mayor carácter de “frente urbano” hacia el Sur (ronda interior).”

-Determinaciones gráficas recogidas en los planos de ordenación del Plan General a Escala 1/2000. Se definen una serie de elementos que configuran prácticamente la ordenación, estableciendo las áreas dotacionales, viario local y espacios libres de sistema local y general, así como las dos áreas donde se puede materializar la edificación privada, divididas por viario impuesto, como son la zona Norte, en tipología cerrada, que completa la manzana existente en torno a la calle Cantamitanos, y la zona Sur, en tipología abierta, que permite un movimiento más libre de la edificación, configurando una especie de cornisa en una topografía dominante.

II.2 Características ordenación. Zonificación y calificación. Áreas residenciales y dotacionales.

La zonificación y calificación del suelo, viene determinada, en gran medida, como se señaló anteriormente, por las afecciones impuestas desde el Plan General. Partiendo de éstas, la ordenación detallada se limita a definir, para cada zona, los aspectos concretos de calificación del suelo y tipología edificatoria necesarios para completar su régimen.

Entrando ya en los aspectos de ordenación detallada del sector, se concretan tipológicamente las dos zonas edificables previstas en el sector:

-Se completa la manzana Norte existente con tipología en manzana cerrada alineada a vial, con fondo edificable 12,00 m (éste se reduce ligeramente en la colindancia oeste por la proximidad a las traseras de las edificaciones existentes), y altura PB+IV, reduciéndose a PB+III en la colindancia Oeste y a PB+II en la colindancia Este con la manzana que se completa. Se le aplicará la ordenanza denominada MC en las Normas Urbanísticas de este documento, de características similares a la ordenanza EX aplicable a la parte edificada en suelo urbano consolidado que se completa (con frente a calle Cantamitanos). La parte de la manzana reservada para sistema local de equipamientos público, se regulará con idéntico criterio tipológico.

-En el área edificable Sur, se define efectivamente una ordenación de tipo abierto, como propone la ficha del sector SOA, en forma de bloques en altura que conforman un cierto “frente urbano”, y una cierta rotundidad en su imagen de borde de cornisa. En concreto, se trata de cuatro bloques plurifamiliares, girados respecto a la orientación N-S, para garantizar unas adecuadas condiciones de soleamiento. Se le aplica la ordenanza AB, cuyas condiciones tipológicas son asimilables a la denominada ordenanza “AB” (abierta), de los artículos 220 al 226 de las Normas Urbanísticas del PG, como se propone en la ficha, aunque no puede ser una traslación estricta de la misma, pues en el caso de la ordenación de un sector concurren condicionantes distintos de los que se producen en una ordenanza directa de suelo urbano. La tipología se asimila al tipo edificatorio “bloque” de los dos definidos en dichos artículos (bloque o torre). En estas áreas edificables en tipología abierta, se definen espacios privados libres de edificación para usos de ocio y esparcimiento, además de facilitar la dotación de aparcamiento privado en subsuelo.

La conformación de estas dos áreas edificables, en tipología distinta, generan una situación de “variedad tipológica”. Las separaciones entre los bloques sometidos a la ordenanza abierta y entre éstos y la manzana Norte en tipología cerrada, garantizan la ratio que se prescribe en el art. 224 de las Normas Urbanísticas del PGOU de 2/3 con respecto a la altura, y a la que se refiere el informe de 24 de junio de 2011 de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo de Castilla y León. En el caso más desfavorable, la separación es de 19,00 m entre edificaciones, lo que admite una altura máxima de 28,50 m (hasta cara inferior del alero), que es holgada para recoger el número máximo de plantas permitido de 9 (B+VIII). Suponiendo alturas de plantas piso de 3,00 m (incluido 0,40 cm de forjado y solado), restarían todavía 28,50 - 3,00 x 8 = 4,50 m de altura libre para resolver las plantas bajas.

En cuanto a lo que se indica en este mismo informe en relación con lo que señala el art. 94.3 del RUCyL respecto de la adecuación al entorno de la tipología y alturas elegidas, debe indicarse que, a salvo las pequeñas manzanas de edificación existentes, el entorno se encuentra conformado igualmente por sectores de nuevo desarrollo, como los NC 03-03, SPA 02-01 (Ventas Oeste) o

NC 06-01, con instrumentos de ordenación ya aprobados o en avanzado estado, donde se contemplan soluciones abiertas y en altura similares a las utilizadas. Por otra parte, la edificabilidad y las opciones tipológicas elegidas para el desarrollo del sector son el resultado en gran medida de las determinaciones establecidas en el Plan General (posible tipología AB) y no tanto por el presente documento de Estudio de Detalle. La ocupación de suelo que se destina a la ordenanza de tipología abierta no es sino el resultado de detraer a la superficie del sector las afecciones de PGOU en cuanto a la compleción de la manzana cerrada Norte y las reservas impuestas de viario público y zonas verdes de sistema local y general, a lo que deben añadirse las mayores exigencias del RUCyL en cuanto a aparcamiento público, zonas verdes y equipamiento público local. Si ello se combina con la obligación reglamentaria de disposición de aparcamiento privado, que se hace en subsuelo, la separación exigible entre bloques abiertos y la materialización de la edificabilidad prevista en el PGOU, resulta una solución tipológica en altura prácticamente obligada, que por otra parte es coherente con la que expresamente prescribe la ficha del sector, esto es, AB, en bloque o torre aislados.

Sobre las reservas dotacionales fijadas en el Plan General, se introducen algunos reajustes e incrementos. El vial local Este-Oeste, de 12,00 m de latitud mínima, según Plan General, ve aumentada su sección a fin de disponer bandas de aparcamiento en sus laterales, que se complementan con algunos espacios viarios anexos de forma triangular. De esta manera se obtienen 192 plazas de aparcamiento en viario público, a lo que hay que añadir 82 plazas en zona de equipamiento público, todas ellas de uso y dominio público. De igual manera, se hacen las reservas de SG-EL en la parte Oeste del sector (876,42 m²), y de DU, en la cornisa Sur, que se califica como Sistema Local de Espacios Libres, dotación que se ve incrementada al incluirse con igual calificación algunos espacios anexos resultantes entre los bloques edificables, lo que arroja una superficie total de SL-EL de 5.047,00 m², que cumple a su vez la exigencia reglamentaria.

Los espacios libres públicos se disponen dando cumplimiento a las vigentes condiciones establecidas en el art. 105 del Reglamento, en cuanto a que se garantiza su adecuado soleamiento, su índice de permeabilidad (porcentaje destinado a la plantación de especies vegetales), disponiéndose en superficies unitarias superiores a 500 metros cuadrados y evitando las zonas residuales, de forma que se pueda inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. Igualmente se reservan en su interior áreas destinadas a juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados, equipadas adecuadamente para su función, que deberán desarrollarse adecuadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

El Estudio de Detalle incorpora también la definición de altimetrías del terreno, indicando cotas altimétricas y rasantes, con perfiles longitudinales y transversales de los viarios previstos, todo ello en planos ORD-5 a ORD-8. Estas cotas se adecúan lógicamente a las previsiones del PGOU, en concreto del vial situado al Oeste que tendrá continuidad con el paso elevado sobre la ronda interior a ejecutar por el sector NC 03-02.

Se hace la reserva de dos espacios del sistema local de servicios urbanos, SL-SU, con el fin de albergar los centros de transformación eléctrica previstos.

II.3 Infraestructuras proyectadas

Se procede a describir someramente las soluciones, que, de una forma esquemática, se adoptan para las distintas redes de infraestructuras en el sector, que a su vez deberán ser desarrolladas en detalle en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Deberá en cualquier caso tenerse en cuenta la Subsección 7.ª de la Sección 2.ª, cap. III, tít. I, de las NU del PGOU, relativa al "Desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos", arts. 48 a 54, donde se establecen diversas condiciones técnicas a tener en cuenta en el desarrollo de tales infraestructuras.

II.3.1- Red de saneamiento

Se prevé una red separativa.

Se desarrolla esquemáticamente la red de pluviales en los correspondientes planos de infraestructuras (de la serie de ordenación), a través de los viales previstos, como son el vial dirección Este-Oeste, calle Laceana, así como el que se sitúa en la zona Oeste, en dirección Norte-Sur. Se prevé la conexión de la red prevista a pozo a ejecutar en la zona suroeste del sector, enlazando con la red prevista para el sector NC 03-03, acometiendo desde allí a la red de pluviales que discurre por la ronda interior, de D=600 mm

La red de fecales tendrá un esquema similar a la de pluviales, aunque con diámetros más reducidos, acometiendo también a pozo a construir en la zona suroeste, en la confluencia con la red proyectada para el sector NC 03-03. Se desarrolla el esquema en los correspondientes planos de ordenación.

Las redes contarán con pozos de registro de 1.000 mm de diámetro en los quiebros de la red, conexiones con colectores y ramales, cambios de pendiente, y como mínimo cada 50 m para la

recogida de las aguas de lluvia y de riego en los viales se instalarán sumideros de rejilla en los laterales de las calzadas conectados a la red a través de ramales de PVC de 200 mm de diámetro. Se dispondrán también arquetas de acometida para la recogida de las aguas pluviales y fecales de los edificios.

En alzado, la red de saneamiento discurrirá con una pendiente mínima variable en función del diámetro de las tuberías. Si fuera posible, se procurará igualar la pendiente de las conducciones con la de las calles por donde discurren.

Para el cálculo de los caudales de aguas pluviales, se utilizarán las Instrucciones y recomendaciones de los Organismos Oficiales de la Administración del Estado, utilizando los coeficientes de escorrentía siguientes:

- Viales: 0,90.
- Ámbito con uso predominante residencial plurifamiliar: 0,80.
- Ámbito con uso predominante de usos globales secundario y terciario: 0,40.
- Espacios libres, parques y jardines: 0,20.

Se aconseja una velocidad máxima de 3,0 m/seg. para evitar erosiones o excesivo rozamiento, pudiendo admitirse hasta 6,0 m/seg. en tramos cortos. La velocidad mínima se limita a 0,6 m/seg. a fin de evitar sedimentaciones y estancamientos.

Caudales de cálculo

Los caudales de aguas residuales serán los previstos para la red de abastecimiento de agua, con una dotación de 400 l/hab/día.

La superficie construida residencial se estima en 25.483 m², estimándose una población equivalente de 3 personas por cada 120 m² construidos, lo que supone una población aproximada prevista de 637 habitantes.

La superficie destinada a otros usos dotacionales sería la siguiente:

SL-EL: 5.047,00 m²

SG-EL: 876,42 m²

SL-EQ: 1.827,00 m²

SL-SU: 42,00 m²

Viario público: 8.329,93 m²

Total: 16.122,35 m²

Considerando un consumo de 400 l/hab/día y 1,5 l/s/ha para el suelo destinado a áreas dotacionales, tendríamos:

Caudal medio:

Q_m de aguas residuales: 637 hab. X 400 l/hab/día / 86.400 s = 2,95 l/s

Caudal punta:

Q_p de aguas residuales: (637 hab. X 400 l/hab/día) / (10 x 3600) = 7,07 l/s

Para uso terciario tenemos: 1,61 ha x 1,5 l/ha/s = 2,41 l/s

El caudal estimado será: 7,07 l/s + 2,41 l/s = 9,48 l/s

II.3.2- Red de abastecimiento de agua y riego:

La red de abastecimiento de agua discurrirá siempre por las aceras, con un diámetro que dependerá de la zona a servir, pero siempre con un mínimo de 100 mm debido a las tomas para hidrantes de incendios exigidas por el Ayuntamiento de León. Se emplearán tuberías de fundición dúctil.

Se consideran necesarios dos puntos de conexión de la red prevista de forma que se conforme una red mallada. El punto principal de conexión se producirá en el suroeste del sector, en la tubería de distribución proyectada desde el recinto de los depósitos de agua, de D=300 mm y que dará servicio a los sectores de la zona, NC 03-02, NC 03-03 y SOA 03-02. Igualmente se conectará con la tubería de D=80 mm que discurre por la calle Nazareth. Por el vial Este-Oeste, que articula el sector, se plantean sendas tuberías de 100 y 200 mm, todo ello según los esquemas de servicios que se señalan en los planos de infraestructuras de la serie de ordenación.

A la malla principal se irán conectando las tuberías necesarias para dar servicio a cada una de las parcelas previstas en el Plan Parcial, así como las tomas necesarias para los hidrantes de incendios y las bocas de riego.

Para el cálculo de la red de abastecimiento de agua se tendrán en cuenta que la velocidad de circulación del agua será lo suficientemente elevada para evitar, en los puntos más desfavorables,

la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión o ruido.

Las dotaciones mínimas a considerar son las siguientes, según las pautas establecidas en el Plan General:

-Uso global residencial: se considerará un consumo medio de 400 l./hab. día (contabilizando 3 habitantes por cada 120 m² construidos residenciales).

-Usos globales secundario y terciario o dotacionales: 1.500 l./Ha. de suelo bruto ordenado. Esta dotación mínima se aplicará cualesquiera que sean los usos pormenorizados a implantar, e incluye el consumo necesario tanto para estos usos como para las dotaciones locales.

El consumo máximo para el cálculo de las redes se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,4 en suelo global residencial, y 3 en suelos de otros usos predominantes.

La red mallada se calculará por la fórmula de Darcy y el factor de fricción según Colebrook-White por los métodos habituales de cálculo.

Los hidrantes tendrán un diámetro mínimo de 100 mm, según homologación municipal, y dispondrán de un caudal de 1.000 l./min. y una presión de 10 m.c.a.

La red de riego de zonas verdes se ejecutará con tubería de polietileno de alta densidad de 50 mm de diámetro conectada a la red de abastecimiento. Se calculará estimando un consumo diario de 1,5 l/m² para los viales y zonas pavimentadas, así como para zonas verdes.

El Proyecto de Urbanización definirá y dimensionará las redes de suministro de agua y riego, ajustándose a las normativas vigentes y a las disposiciones de la empresa suministradora.

Caudales de cálculo

1.- Consumo de agua residencial y terciario

Residencial: Estimación 637 hab.

Dotación: 400 l/h/día

Caudal medio Qm (l/s): $637 \times 400 = 254.800 \text{ l/día}$

$254.800 \text{ l} / 86.400 \text{ s} = 2,95 \text{ l/s}$

Usos secundarios, terciarios y zonas verdes:

Superficie suelo (sin viario): 7.792,42 m²

Dotación: 1,5 l/s/ha

Caudal medio Qm (l/s): $0,7792 \text{ ha} \times 1,5 \text{ l/s/ha} = 1,16 \text{ l/s}$

Qm total (l/s): $2,95 \text{ l/s} + 1,16 \text{ l/s} = 4,11 \text{ l/s}$

Caudal punta Qp (l/s): Coeficiente residencial = 2,4

Coeficiente otros usos = 3

$2,95 \times 2,4 = 7,08 \text{ l/s}$

$1,16 \times 3 = 3,48 \text{ l/s}$

$Qp = 7,08 \text{ l/s} + 3,48 \text{ l/s} = 10,56 \text{ l/s}$

Totales: Qm = 4,11 l/s Qp = 10,56 l/s

Consumo residencial y terciario anual de agua:

$4,11 \text{ l/s} \times (3600 \times 24/1000) \times 365 \text{ días} = 129.613 \text{ m}^3/\text{año}$

2.- Consumo de agua - riego y baldeo de calles

Superficie suelo viario: 8.329,93 m²

Dotación: 1,2 l/m²/día

Caudal medio Qm (l/s): $8.329,93 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ l/m}^2/\text{día} / 86.400 \text{ s} = 0,116 \text{ l/s}$

Caudal medio Qm (m³/h): $0,116 \text{ l/s} \times 3600 / 1000 = 0,418 \text{ m}^3/\text{h}$

Caudal punta de 24 h: $Qp = 0,418 \text{ m}^3/\text{h} \times 24 = 10,03 \text{ m}^3/\text{día}$

Consumo año agua-riego y baldeo calles:

$10,03 \text{ m}^3/\text{día} \times 365 \text{ días} = 3.661 \text{ m}^3/\text{año}$

II.3.3- Red de energía eléctrica y alumbrado público

La infraestructura eléctrica a ejecutar según la Cía. Suministradora será:

- La alimentación para este Sector se realizará en la línea de MT de 13,2 kV denominada "Aviación" (302108) procedente de la subestación ST "Navatejera".

- El punto de conexión se realizará en el apoyo n.º 16, el cual tendrá que ser sustituido por un apoyo de celosía. En el nuevo apoyo se realizarán dos pasos aéreos-subterráneos, para partir

con dos líneas subterráneas de MT, las cuales anillarán el CT a instalar en el Sector. Toda la red subterránea de MT se realizará con conductor subterráneo HEPREZ-I 3(1x240) mm² de 12/20 kV y su trazado discurrirá por terreno de dominio público y por zona consolidada, disponiéndose de los CT necesarios.

El suministro al Sector se realizará con dos centros de transformación (C.T.) dotados con transformadores con una potencia unitaria máxima de 630 kVA (550 kW), capaz de garantizar el suministro eléctrico en todo momento. Desde los centros de transformación y tendidas por el viario y/o por los espacios de uso y dominio público, partirán las canalizaciones necesarias para dar servicio a las edificaciones previstas y al alumbrado público. Se conectará con la red prevista para el sector NC 03-03.

La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 400/230 V y el tendido de la red será subterráneo.

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

Para las viviendas se considera un nivel de electrificación medio, que corresponde a una potencia de 5.750 W. Además, en función del número de viviendas, se determinará el coeficiente de simultaneidad para el cálculo.

La carga correspondiente a los servicios generales de los bloques de viviendas (ascensores, montacargas, alumbrado de portales, escaleras y garajes, bombas de achique o bombeo y en general, cualquier equipo eléctrico necesario) se cuantificarán a razón de 13 kW por portal.

La carga de los locales comerciales situados en los edificios de viviendas se estima en base a un consumo de 100 W/m², con un mínimo de 3.450 W por abonado, mientras que para los edificios exclusivamente comerciales o de oficinas se considera un consumo de 100 W/m² por metro cuadrado y planta, con un mínimo de 3450 W por abonado y coeficiente de simultaneidad igual a 1.

El resto de las estimaciones de cálculo para equipamientos públicos o privados es la siguiente:

En general, 100 W/m².

Centros religiosos, 50 W/m².

Centros de Enseñanza, 300 W/plaza.

Mercado, 30 kW.

Deportivo, 50 kW.

Sanitario, 150 kW.

Por último, la carga prevista para el alumbrado público es de 1,5 W/m² de superficie de viales y espacios libres, considerándose incluido en este valor las necesidades de alumbrado decorativo.

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

En lo referente al alumbrado público, las calzadas deberán tener el nivel de iluminación que se indica a continuación:

25 a 30 lux en las vías principales con tráfico intenso y aparcamientos.

20 lux en el resto de las calles residenciales con tráfico rodado.

15 lux en las calles peatonales o con tráfico restringido.

25 lux en las grandes plazas

15 lux en el resto de las plazas u otros espacios públicos.

Los valores de luminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión de los pavimentos. Las lámparas que se utilicen deberán permitir la suficiente discriminación de los colores para no exigir un alumbrado especial en las señales de tráfico.

Los valores de los distintos parámetros de calidad del alumbrado público, incluidos como cálculos mínimos a obtener, son los siguientes:

Luminancia media Cd/m ²	Uniformidad Global U ₀	Uniformidad Longitudinal U ₁	Incremento Umbral TI (%)	Relación entorno SR
2,00	0,40	0,70	10	0,50

En los cálculos se emplearán fundamentalmente el criterio de calidad de luminancias, uniformidades globales y longitudinales, deslumbramiento perturbador y relación entorno. Cuando no sea posible se utilizará el criterio de iluminancias.

Los valores de esta tabla se consideran como mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación de alumbrado. A fin de mantener estos niveles, se considerará un factor de depreciación en función de los tipos de luminarias de proyecto y las condiciones habituales de contaminación de aire en León.

La instalación de alumbrado se ajustará a la reglamentación electrotécnica vigente, así como a las normas aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de León y deberá ser desarrollada con detalle en el Proyecto de Urbanización.

II.3.4- Red de telefonía y telecomunicaciones por cable:

Al igual que para la red de energía eléctrica, se ha previsto una red de telefonía subterránea atendiendo a las recomendaciones de la Compañía Telefónica Nacional de España, cuyo trazado se efectuará según plano, instalando las canalizaciones, cámaras y arquetas según normas de la propia Compañía. Se conectará con las redes existentes en el entorno.

La red se ha predimensionado en base a las siguientes estimaciones:

- Viviendas: 2,0 líneas/vivienda
- Locales comerciales: 2,0 líneas/local

Las instalaciones de televisión por cable cumplirán lo dispuesto por la Dirección General de Radiodifusión y Televisión.

Las canalizaciones se tenderán enterradas según el esquema indicado en el plano correspondiente, disponiéndose arquetas y cajas de derivación en los cruces o siempre que se estime necesario.

Tanto la red de telefonía como las redes de telecomunicaciones por cable deberán ser estudiadas en detalle en el Proyecto de Urbanización.

II.3.5- Red de gas natural

Las instalaciones previstas para la conducción, regulación y distribución de gas natural serán previsiblemente realizadas por la entidad mercantil "Gas Natural Castilla y León SA", compañía suministradora de gas natural en el ámbito del Estudio de Detalle.

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

- Uso residencial: 40.000 kcal/h/ viv.
- Uso no residencial: 70 kcal/h/ m³
- Coeficiente de simultaneidad: 0,15 (sin calefacción).
- Coeficiente de simultaneidad: 0,35 (con calefacción).

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

El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar en profundidad la red de gas prevista al igual que las restantes infraestructuras.

Específicamente, se incluyen en el documento los siguientes esquemas de infraestructuras, que se distribuyen a través de la red viaria rodada prevista, dando servicio a las diferentes zonas:

- Red de abastecimiento
- Red de riego
- Red de saneamiento. Fecales
- Red de saneamiento. Pluviales
- Red de gas natural
- Red de energía eléctrica
- Red de alumbrado público
- Red de telecomunicaciones

Título III Ordenación general (justificación del cumplimiento)

III.1 Art. 138 RUCyL. Coherencia con Plan General

El art. 132 del RUCyL establece que los Estudios de Detalle deben ser coherentes con las determinaciones señaladas para el mismo por el Plan General, extremo que queda plenamente justificado a lo largo de esta Memoria, donde se contiene una completa reseña de todos los aspectos contenidos en dicho Plan General que se refieren a este ámbito de ordenación y que se trasladan al Estudio de Detalle.

No existen instrumentos de ordenación del territorio que puedan suponer la alteración o modificación de las determinaciones contempladas en el presente Estudio de Detalle. No se conoce la existencia de planeamiento sectorial que pudiese verse afectado por la ordenación. No existen cauces públicos incluidos ni dominios públicos hidráulicos, espacios o elementos naturales o culturales protegidos, carreteras, u otro tipo de elementos que pudieran tener incidencia en ámbitos de otras competencias administrativas. No existe incidencia en relación con el planeamiento de Municipios limítrofes.

III.2 Parámetros Reglamento de Urbanismo y Plan General

Se adjunta a esta Memoria un Cuadro General de la Ordenación, indicando, para cada zona, su calificación urbanística, superficie, edificabilidad y edificabilidad ponderada según usos, así como las áreas dotacionales reservadas. Las zonas así definidas serán susceptibles de división en parcelas, de acuerdo con lo que se señale en el Proyecto de Reparcelación, que asignará a cada una de ellas los parámetros que les corresponda, todo ello con sujeción también a la condición de parcela mínima que se señale en cada ordenanza de zona.

Se detallan de forma resumida algunos de los parámetros que se justifican en el cuadro.

En relación con el Plan General:

III.2.1- Superficie de sector:

Superficie sector (resultante de la medición topográfica real): 21.110,10 m².

III.2.2- Densidad de edificación:

Densidad bruta de edificación:

$27.400,00 / 21.110,10 = 1,297 \text{ m}^2/\text{m}^2 < 1,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ de PGOU.}$

Densidad neta de edificación (excluidos SS.GG.):

$27.400,00 / (21.110 - 876,42) = 1,354 \text{ m}^2/\text{m}^2 < 1,40 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ de PGOU.}$

III.2.3- Densidad de uso o de población (viviendas):

Densidad de uso o de población (viviendas): no se fija en el PGOU, ni es exigible por tratarse de un SOA (régimen modificación anterior).

III.2.4- Uso predominante:

No se fija en el PGOU, ni es exigible por tratarse de un SOA (régimen modificación anterior). En cualquier caso, la edificabilidad destinada a uso de vivienda es de 25.483,00 m², que supone el 93% del total, luego cabría señalar este uso como el predominante.

III.2.5- Índice de variedad de uso

No se fija en el PGOU, ni es exigible por tratarse de un SOA (régimen modificación anterior).

III.2.6- Índice de variedad tipológica:

No se fija en el PGOU, ni es exigible por tratarse de un SOA (tampoco por tratarse de un suelo urbano no consolidado).

III.2.7- Índice de integración social:

No se fija en el PGOU, ni es exigible por tratarse de un SOA (régimen modificación anterior). En el Estudio de Detalle no se hace reserva específica con destino a uno u otro régimen, por cuanto la edificabilidad residencial podrá destinarse al régimen de vivienda libre o protegida.

III.2.8- Reserva de Sistemas Generales:

Se fijan en el documento conforme a las determinaciones del Plan General contenidas en ficha y planos. Se cuantifican en cuadro adjunto, con destino a una zona de Sistema General de Espacios Libres (876,42 m²).

Título IV Ordenación detallada

IV.1 Determinaciones según el Reglamento de Urbanismo. Art.s. 101 a 108 y 98 a 100

Se pasa a justificar el cumplimiento de las determinaciones legales establecidas en los arts. 101 al 108, así como 98 a 100, del RUCyL.

Art. 101. Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado

Se justifica a continuación su cumplimiento.

Art. 103. Criterios para la calificación urbanística

El presente Estudio de Detalle establece la calificación de las distintas áreas en las que se zonifica el sector con arreglo a lo señalado en el art. 94 del RUCyL, y con las especialidades del art. 103. Ello comporta la asignación a cada zona del uso pormenorizado, la intensidad de uso o edificabilidad, la asignación de la tipología edificatoria y la regulación de cada uno de los parámetros

anteriores mediante la incorporación de ordenanzas específicas para cada área. Además de la asignación de una ordenanza reguladora específica para cada zona, las intensidades de uso, ya sea del predominante o los compatibles, quedan definidas con los cuadros o tablas que se incorporan al presente documento.

Las condiciones de calificación de cada área quedan definidas lógicamente mediante la aplicación conjunta y complementaria de las determinaciones contenidas en los documentos normativos del presente documento, planos de ordenación y normas reguladoras, en lo que a cada ordenanza de zona se refiere.

Art. 104, 105 y 106. Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos

Se cuantifican y justifican en el Cuadro General de la presente Memoria las reservas de sistemas locales de red viaria, espacios libres públicos y equipamientos públicos, de conformidad con la zonificación establecida en el PGOU para el ámbito del SOA y las mayores exigencias establecidas en el RUCyL en sus arts. 104 a 106.

Vías públicas y servicios urbanos:

-Viario público sistema local: 8.329,93 m²

Se corresponde con el vial E-W previsto en el PGOU, cuya latitud se amplía respecto de la señalada en el PGOU, a fin de ubicar plazas de aparcamiento públicas en superficie (en número de 192 (incluyendo 8 de minusválidos), así como el situado al Oeste, en dirección N-S, en continuidad con paso elevado a construir sobre ronda interior urbana.

Exigencia RUCyL aparcamiento:

2 plazas de aparcamiento/100 m² construibles, al menos una de ellas de uso público:

$27.400 \text{ m}^2 / 100 \times 2 = 548$ plazas (al menos 274 de uso público).

Reserva plazas de uso público:

En vía pública: 192 plazas

En SL-EQ: 82 plazas

Reserva plazas de uso privado:

En unidades residenciales, 1 plaza por cada 100 m², según ordenanzas:

$27.400 / 100 = 274$ plazas

Total plazas reservadas: $192 + 82 + 274 = 548$

Teniendo presente la reducida dimensión superficial del sector así como las determinaciones impuestas desde el PGOU, donde las zonas públicas para red viaria y equipamientos representan el 75,45% de la superficie del sector, se hace inviable el ubicar la totalidad de las plazas de aparcamiento sobre la estructura de red viaria, teniéndose que ubicar 82 unidades en la parcela destinada a Sistema Local de Equipamientos.

Exigencia RUCyL sistema local de espacios libres públicos:

15 m² de suelo por cada 100 m² construibles:

$27.400 \text{ m}^2 \times 15 / 100 = 4.110 \text{ m}^2$

Reserva espacios libres:

En SL-EL: 5.047,00 m²

Exigencia RUCyL sistema local de equipamientos públicos:

10 m² de suelo por cada 100 m² construibles. No obstante, en sectores de suelo urbano no consolidado cuyas especiales condiciones lo justifiquen, puede admitirse que las superficies reservadas para el sistema local de equipamiento público se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas, cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad.

Dada la evidente dificultad en el presente caso para compaginar todos los parámetros en juego en razón del escaso suelo disponible, garantizando al mismo tiempo la implantación de las reservas dotacionales necesarias, se opta por aplicar la posibilidad señalada, de forma parcial, disponiendo una parcela de equipamiento SL-EQ de 1.827,00 m², que si bien no alcanza la reserva de 10 m²/100, se compensa con una mayor reserva de espacios libres (el resto necesario en equipamiento, dada la ordenación prevista, carecería de funcionalidad y capacidad, pues no se encuentra para él una ubicación adecuada). Así tenemos:

Exigencia total RUCyL en espacios libres y equipamientos públicos:

(15+10) m² de suelo por cada 100 m² construibles:

$27.400 \text{ m}^2 \times (15+10) / 100 = 6.850,00 \text{ m}^2$

Reservas totales:

En SL-EL: 5.047,00 m²

En SL-EQ: 1.827,00 m²

Total reservas: 6.874,00 m² > 6.850,00 m²

En cuanto a la suficiencia de la red viaria planteada desde el PGOU, y asumida en el presente Estudio de Detalle, cabe señalar que los viales previstos en el sector tienen un carácter local y una exclusiva función de distribución al servicio del área objeto de ordenación, por cuanto las latitudes y secciones previstas tienen capacidad suficiente. A su vez, este viario comunica y se sirve de viarios estructurantes de nivel ciudad, como son la avda. de Asturias y ronda interior urbana, que habilitan la comunicación del sector con el resto de la ciudad y le confiere unas condiciones de accesibilidad óptimas. Debe tenerse en cuenta asimismo que el vial situado al Oeste, tendrá continuidad con un paso elevado sobre la ronda, para conexión con los desarrollos urbanísticos situados al sur de ésta, por lo que las condiciones de comunicación y acceso rodado serán apropiadas, tanto para el transporte privado como para el público.

En cuanto a las redes de infraestructuras, se hacen las previsiones necesarias, de una forma esquemática, pero suficiente, a los efectos del presente documento, de los distintos servicios, garantizándose su desarrollo a través del enganche a las redes municipales, y de otras compañías, existentes en el entorno. Todo ello se refleja en la presente Memoria, así como en los planos de ordenación correspondientes. Así, se indican las redes de distribución de agua potable y saneamiento, resolviendo el ciclo del agua, así como las de suministro de energía eléctrica, con sus instalaciones de transformación, servicios de telecomunicaciones y gas natural. No se prevén captaciones independientes de potabilización y depuración, toda vez que las redes que se proyectan tendrán sus conexiones con las redes municipales existentes de agua potable y saneamiento. La referencia al informe favorable del Organismo de Cuenca, en lo que se refiere a la red de agua potable debe entenderse referido a un supuesto de captación independiente de agua, que, como se ha dicho, no se produce en este caso, toda vez que en este sector, la instalación se sirve de la red municipal general, a su vez servida desde los puntos de captación generales que sirven a la ciudad, evidentemente autorizadas y controladas por el organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Duero). En cualquier caso, el informe del Organismo de Cuenca deberá ser recabado en el procedimiento de aprobación del presente instrumento de planeamiento de desarrollo. Igualmente, en el Proyecto de Urbanización, podrán precisarse más todas las cuestiones técnicas que tengan relación con las citadas redes.

Art. 107. Determinación del aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio del sector se obtiene en la tabla adjunta de acuerdo con los criterios señalados en el art. 107 del Reglamento. Se suman todos los aprovechamientos lucrativos fijados en el sector, homogeneizados en el uso predominante plurifamiliar, y se divide por la superficie total del mismo.

En el informe de Ponencia Técnica se señalaba que, de existir dotaciones públicas, éstas deberán detrarse de la superficie total del Sector de acuerdo con lo señalado en el art. 107.1.d) del RUCyL, o bien justificarse este extremo en otro caso. En el caso que nos ocupa, existe efectivamente un tramo de la calle Laceana grafiado en el PGOU dentro del sector, pero no se trata realmente de una dotación pública existente (no es de titularidad municipal), pues se trata de una franja de terreno perteneciente a las parcelas privadas aportadas n.ºs 2 y 3, tal y como ésta aparece descrita en título, Catastro y/o Registro (ver epígrafe I.2.3 Estructura de la Propiedad del Suelo. Registro y Catastro de esta Memoria y Plano de Estructura de la Propiedad). Precisamente, la gestión de este sector permite establecer una forma de obtención de este suelo, por cesión gratuita, para completar la citada calle Laceana, que no se daría si esta franja de terreno estuviese excluida del sector. Por todo ello, se considera que no debe excluirse este terreno para el cálculo del aprovechamiento medio.

Por otra parte, dada la pequeña superficie del sector, la escasa incidencia de los usos distintos del predominante y la realidad conocida del mercado, se ha optado por establecer coeficientes de ponderación = 1. Además, de acuerdo con el nuevo régimen que regula el aprovechamiento medio en base a recientes modificaciones del RUCyL, ya no resulta necesario en la fase de ordenación detallada expresar en detalle la relación entre coeficientes de uso (art. 107), además de que, según el art. 240 del citado RUCyL, sería posible actualizar el cálculo del aprovechamiento medio, si se considerase conveniente, ajustando los coeficientes de ponderación mediante un estudio de mercado, todo ello ya en la fase de gestión.

No obstante, y en base al informe de la Ponencia Técnica, se estima conveniente realizar una justificación sobre el criterio adoptado de establecer coeficientes de ponderación = 1. A los efectos de la justificación ha de tenerse en consideración la pequeña superficie del sector, la homogeneidad

de la ordenación y su zonificación, la utilización de dos tipologías edificatorias, así como la mayor incidencia que representa el uso principal respecto a los complementarios.

Para poder obtener la repercusión del valor del suelo para los diferentes usos que se establecen en el sector, cabría acudir por una parte a las diferentes valoraciones fijadas por la propia Administración, o bien recurrir a establecer un análisis de mercado.

En cuanto a los valores que establece la Administración podríamos tomar como referencia, bien los catastrales, bien los que fija el Departamento de Valoraciones del Servicio Territorial de Hacienda de la Junta de Castilla y León.

El cuanto al Catastro, en su ponencia de valores para el sector en cuestión, solamente significa el valor del uso predominante sin hacer mención a otros usos complementarios que pudieran darse dentro del Sector.

Asimismo, la Junta de Castilla y León establece como datos los contenidos en los estudios de mercado de bienes inmuebles urbanos, módulos para el valor del suelo, sin establecer más diferencial en dichos módulos que el coeficiente de identidad económica afectándolo de otros coeficientes, siendo uno de ellos el de los usos del suelo, obteniéndose con ello un valor global en función del uso predominante.

De lo anterior puede deducirse que tomando como base los valores establecidos por la Administración no puede obtenerse la información suficiente para poder establecer diferenciales en cuanto al valor del suelo y los usos que en él se desarrollan.

Cabría, pues, realizar un análisis de mercado relativo al seguimiento de inmuebles y terrenos comparables por localización, tipología y uso con el que aquí se plantea, en el cual se considerarían ofertas firmes o precios de compraventa que debidamente homogeneizados permitieran identificar el valor unitario medio de mercado a considerar para la valoración del suelo en sus diferentes usos.

En el presente caso que nos ocupa, así como en la proximidad inmediata del sector, no existen en este momento testigos representativos suficientes del mercado inmobiliario, teniendo por ello que recurrir a localizaciones distintas. Por ello se ha estimado una oferta baja tanto de edificios terminados como en construcción. En cuanto a la demanda, las características del nivel de venta es media y la intensidad de la demanda, baja.

Analizando diferentes testigos de edificaciones similares, correspondientes a inmuebles de nueva planta de uso residencial, en tipología de bloque y locales comerciales en planta baja, sistema venta-promoción, estado terminado, ubicación, antigüedad, superficies, prestaciones de las mismas, calidades constructivas, se obtienen valores que una vez afectados por los coeficientes de homogeneización suponen unos valores medios en venta de:

Valor medio homogeneizado en viviendas: 1.350 €/m².

Valor medio homogeneizado en locales comerciales: 950 €/m².

Para estimar el valor del suelo se aplicará el método de valor residual para cada uno de los usos. Para ello se hace necesario conocer el valor en venta del inmueble según el uso correspondiente, y los costes necesarios para llevar a cabo la promoción, tanto los gastos de construcción como los gastos generales de la promoción, en aplicación de la siguiente expresión:

$$V_s = \frac{V_v}{1,4 \times F1} - V_c$$

Siendo:

V_s = Valor de repercusión del suelo en €/m²

V_v = Valor en venta del inmueble en €/m²

$F1$ = Factor de localización = 1

Como valor de la construcción de los inmuebles para una calidad media, se estima:

Valor metro cuadrado construido en Residencial Vivienda: 500 €/m²

Valor metro cuadrado construido en Local Comercial Planta baja: 250 €/m²

Aplicado a la expresión del cálculo por el método del valor residual resulta:

$$V_s = \frac{1.350}{1,4 \times 1} - 500 = 464,29 \text{ €/m}^2 \text{ en residencial-vivienda.}$$

$$V_s = \frac{950}{1,4 \times 1} - 250 = 428,57 \text{ €/m}^2 \text{ en local comercial planta baja.}$$

Resultando unos valores del suelo para residencial-vivienda y locales comerciales muy similares. Si además se considera que en el presente sector los locales comerciales van a estar posicionados en situaciones estratégicas con relación a la edificación residencial, y que sus proporciones de edificabilidad son bajas con respecto al uso residencial, a lo que habría que añadir, además, la incidencia de la zona colindante al sector, es de prever que todo ello contribuirá a la existencia de una mayor demanda para el uso comercial.

Por lo expuesto anteriormente, puede considerarse que el valor del suelo para el uso predominante residencial y los usos complementarios comercial, etc, pueden resultar similares y por tanto procede la utilización del coeficiente de homogeneización de usos = 1. Pudiéndose estimar como valor medio para ambos usos 450 €/m².

El cálculo del aprovechamiento medio resultaría como sigue:

Superficie bruta del sector: 21.110,10 m²

Aprovechamiento lucrativo ponderado: 27.400,00 m²

Aprovechamiento medio: 27.400 m² / 21.110,10 m² = 1,298 m² / m² en u.p.

Art. 108. Delimitación unidades de actuación

Dadas las características del sector y su entidad superficial relativamente limitada, se considera una única Unidad de Actuación para el sector, coincidente con el mismo, así como con la delimitada en la modificación del anterior PGOU.

Art. 98. Usos fuera de ordenación

Las construcciones existentes y descritas en el presente documento, se declaran en situación de “fuera de ordenación” e incompatibles con el planeamiento, por lo que habrá de procederse a su demolición, con carácter previo a la urbanización del sector, previa indemnización, si procediese.

Art. 99. Plazos para cumplir los deberes urbanísticos

No se prevé determinación específica en este sentido, remitiéndose el presente Estudio de Detalle a los plazos que, por defecto, se establecen en el art. 49 del Reglamento para el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos reglamentariamente.

Art. 100. Áreas de tanteo y retracto

No se consideran en este caso, por no estimarse necesarias ni convenientes, ni haberse establecido por el Excmo. Ayuntamiento de León condición especial en este sentido.

IV.2 Resumen ejecutivo

El art. 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según reciente modificación, establece que dentro de la memoria vinculante que forma parte de la documentación de los Estudios de Detalle, debe incluirse un “resumen ejecutivo” que señale lo siguiente:

-Ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración.

-En su caso, ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la limitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

Este precepto recoge así el contenido de la Ley de Suelo, estatal, en su art. 11, que establecía un mandato en tal sentido, indicándose no obstante que los contenidos de la memoria vinculante de los instrumentos de planeamiento en el ámbito de Castilla y León cubren, en general, el objeto de tal resumen ejecutivo, tal y como se interpretó por la Orden FOM/1083/2007 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, que establecía criterios para la aplicación de dicha Ley estatal en el territorio autonómico.

El presente epígrafe, “resumen ejecutivo”, tiene por objeto dar cumplimiento a esta exigencia normativa.

-En cuanto al primer punto que debe ser justificado, debe señalarse, que tal y como se desprende de la presente Memoria y del régimen jurídico propio de los Estudios de Detalle, el objeto del documento que se redacta es precisamente el de desarrollar las determinaciones establecidas en el planeamiento de rango superior, el Plan General -en este caso, completar-, luego resulta claro que no se produce alteración de la ordenación vigente, al contrario, se desarrolla en detalle, por lo que no se entiende se dé el supuesto reglamentario. En cualquier caso, por supuesto, se aporta plano de situación del ámbito de influencia del Estudio de Detalle, coincidente a su vez con el establecido en el PGOU (con ligera adaptación en calle Laceana), así como planos de ordenación

donde se recogen en detalle los aspectos en los que pueda haberse precisado o completado el régimen del PGOU.

-En cuanto al segundo punto, resulta claro también que la suspensión del otorgamiento de licencias y de otros instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, es cuestión reglada en la legislación urbanística de Castilla y León, concretamente en el art. 156 del RUCyL, debiendo acordarse tal suspensión de forma automática, en los términos y con los efectos que en dicha legislación se establece, juntamente con el acuerdo de aprobación inicial del documento. Además de tratarse de materia reglada, es cuestión propia del procedimiento administrativo de aprobación, y no del planeamiento, de tal manera que en virtud de lo establecido legalmente, tal suspensión debe afectar a todo el ámbito objeto de planeamiento de desarrollo. Por tanto, debe entenderse que los extremos determinados en la Ley estatal de suelo están suficientemente regulados por la legislación autonómica y resulta ocioso definirlos, de forma adicional, en el documento, tanto en lo que se refiere a los ámbitos afectados por la suspensión del otorgamiento de licencias como a la suspensión de tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

En cualquier caso, el art. 156 del RUCyL determina que la suspensión del otorgamiento de licencias que produce el acuerdo de aprobación inicial del planeamiento, se refiere a las citadas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º podría ordenarse también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente. El punto 5 de este artículo indica asimismo las condiciones del plazo temporal que corresponde por tal suspensión.

Título V Otras determinaciones

V.1 Ley del Ruido de Castilla y León

El artículo 7 de La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, establece ciertas exigencias para el planeamiento urbanístico en cuanto a determinaciones acústicas. En concreto se habla de incorporar una zonificación acústica del territorio o zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

Ahora bien, tal y como se señala en dicha ley, este tipo de determinaciones son precisamente las que se plasman o desprenden de los denominados “mapas de ruido”, siendo éste un documento cuya elaboración corresponde exclusivamente a los Ayuntamientos. Por tanto, debe entenderse que, dentro del ámbito territorial de que se trate, el planeamiento podrá plasmar estas determinaciones de zonificación acústica siempre y cuando se encuentren previamente definidas en dicho mapa de ruido. Según información facilitada por el Ayuntamiento de León, a fecha de hoy se encuentra en elaboración un mapa de ruido que se prevé aprobar a lo largo del año 2012, no existiendo definición por el momento de zonas de servidumbre acústica ni planes de acción en relación con los objetivos de calidad acústica, por lo que no es posible incluir en este documento tales determinaciones.

No obstante lo anterior, existe un estudio acústico municipal realizado en el año 2000, que si bien no tiene los contenidos y el alcance propios de un mapa de ruido, aportan datos de inmisión diurnos y nocturnos en diversas zonas. Aún cuando este estudio no llegó a comprender la zona objeto de ordenación, recoge valores de inmisión en áreas próximas, que pueden resultar orientativos a los efectos de este documento, y que oscilaban entre 55 y 65 dB(A) diurnos, entendiéndose que podrían alcanzarse holgadamente los objetivos de calidad acústica necesarios con sistemas constructivos y aislamientos de uso convencional.

V.2 Orden VIV/561/2010

En 1 de febrero de 2010 se promulgó la Orden VIV/561/2010 por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”, y donde se señalan numerosas cuestiones técnicas que deberán tenerse en cuenta en la urbanización de espacios públicos.

Si bien, como es lógico en todo proceso de desarrollo urbanístico, los aspectos específicos de urbanización deberán desarrollarse en detalle en el Proyecto de Urbanización, ya en el presente Estudio de Detalle se tienen en cuenta los aspectos básicos de dicha Orden al objeto de que puedan implementarse en el futuro las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras dentro del marco de actuación de este documento. Dentro de estos aspectos básicos se entiende que se encuentran los dimensionales y de ubicación de los elementos fundamentales de accesibilidad, que se comentan sintéticamente a continuación, quedando para el proyecto de urbanización la definición de otros aspectos de mayor detalle constructivo:

Art. 3 y 4. En lo que al presente E.D. respecta, “Los espacios públicos urbanizados” y “Las áreas de uso peatonal”, cumplen las condiciones establecidas en estos artículos, en concreto:

- a) No existen resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos.
- b) En todo su desarrollo existe una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
- c) La pavimentación reúne las características de diseño e instalación definidas en el artículo 11.

Art. 5. En lo que al presente E.D. respecta, las aceras proyectadas constituyen itinerarios peatonales accesibles, cumpliéndose las condiciones del artículo:

- a) Discurren de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elementos horizontal que materializa el límite edificado a nivel del suelo.
- b) En todo su desarrollo poseen una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento
- c) En todo su desarrollo poseen una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
- d) No presentan escalones ni resaltes.
- e) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17 (a desarrollar en Proyecto de Urbanización).
- f) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11 (a desarrollar en Proyecto de Urbanización).
- g) La pendiente transversal máxima será del 2% (a desarrollar en Proyecto de Urbanización).
- h) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.
- i) En todo su desarrollo dispondrán de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento (a desarrollar en Proyecto de Urbanización).
- j) Dispondrán de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.

Se adoptan soluciones que separan itinerarios vehiculares y peatonales. Se garantiza la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles con el itinerario vehicular.

Art. 7, 8, 10, 11, 12 y 13, relativos a “Parques y jardines”, “Sectores de juegos”, “Condiciones generales de los elementos de urbanización”, “Pavimentos”, “Rejillas, alcorques y tapas de instalación” y “Vados vehiculares”. En el Proyecto de Urbanización se desarrollarán en detalle estos aspectos constructivos.

Art. 14, 15, 16 y 17, relativos a “Rampas”, “Ascensores”, “Tapices rodantes y escaleras mecánicas” y “Vegetación”. No se proyectan estos elementos.

Art. 19, 20 y 21, relativos a “Condiciones generales de los puntos de cruce en el itinerario peatonal”, “Vados peatonales” y “Pasos de peatones”. En lo que al presente E.D. respecta, el diseño planteado permite resolver dimensionalmente los vados peatonales previstos de acuerdo con las condiciones señaladas en el artículo, con solución en tres planos inclinados, principal y dos laterales, con pendientes máximas según normas, a desarrollar en el Proyecto de Urbanización.

Conviene comentar aparte aspectos relativos a las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida. Se proyectan 8 plazas de aparcamiento en la vía pública para personas con movilidad reducida. Sus dimensiones son de 5,00 m x 2,50 m, con una zona de aproximación y transferencia lateral compartida de 5,00 m x 1,50 m. En la zona destinada a equipamientos públicos deberán disponerse también plazas adaptadas en la misma proporción señalada sobre el número total previsto.

V.3 Protección ciudadana

En relación con el informe de la Agencia de Protección Ciudadana de la Junta de Castilla y León, no consta al redactor de este documento la existencia en el área objeto de ordenación de riesgos naturales o tecnológicos delimitados por las distintas administraciones públicas. De acuerdo con reciente modificación del art. 12 de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León, los instrumentos de planeamiento que no desarrollen ordenación general, como es el caso, no deben ser sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, cuando no afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo y se haga constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

No obstante, se comentan a continuación algunos aspectos que tienen que ver con la materia, aunque en el informe de Protección Ciudadana no se concreta prácticamente ninguna prescripción al respecto.

Según información municipal facilitada, la vigente revisión del PGOU de León, incorpora dentro de sus documentos de análisis del territorio y diagnóstico una evaluación de riesgos naturales

existentes en el municipio (páginas II-25 al II-28 del tomo I/III de la Parte I, Memoria Informativa, en el epígrafe 12, Procesos y Riesgos, del capítulo 2, Medio Físico y Natural, de forma especial y concreta en materia de riesgos geológicos internos y externos, hidro-geo-climáticos y riesgos de avenidas, lo cual hubo de tenerse en cuenta a la hora de clasificar el suelo y establecer el uso y aprovechamiento del mismo.

Conviene referirse en concreto al riesgo de deslizamiento, dada la especial configuración topográfica del área en la que se ubica la actuación. Para todo el Cerro de Cantamilanos, en el análisis de riesgos del PGOU, se han excluido de la urbanización aquellos terrenos donde existe un riesgo natural de deslizamiento, destinando a la edificación las zonas no afectadas, aspecto que se tuvo en cuenta a la hora de delimitar el sector. Igualmente, para el resto de riesgos naturales o tecnológicos, el PGOU incluye un análisis al respecto, clasificando los suelos de conformidad con sus características, y preservando de la urbanización los terrenos no aptos para ello.

En cuanto al riesgo medio de inundación que afecta al término municipal de León, según los datos de la Agencia de Protección Ciudadana, resulta patente que el Cerro de Cantamilanos, situado en la cota topográfica más elevada del término municipal, y muy alejado de los cauces fluviales existentes, se encuentra totalmente excluido de este riesgo. La información facilitada por la Confederación Hidrográfica de Duero, extraída del proyecto LINDE, acredita que el área se encuentra muy alejada tanto de la línea de inundación para período de retorno de 100 años, como para la de 500 años, de los cauces de los ríos Bernesga y Torío.

V.4 Conclusión

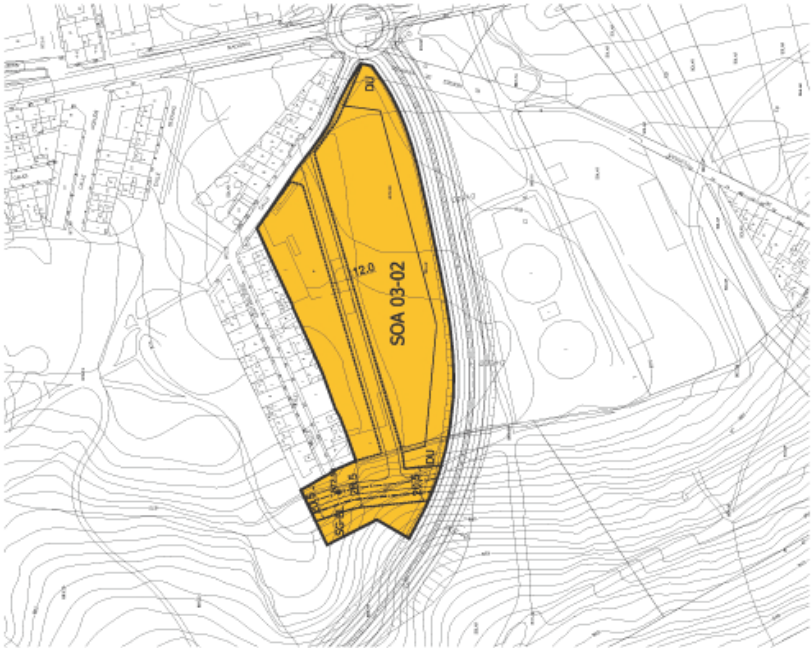
Desarrollados los contenidos de la presente Memoria, de acuerdo con lo señalado en el vigente PGOU así como con la legislación aplicable, se firma el presente documento para su sometimiento al procedimiento de aprobación que corresponda por los órganos municipales competentes.

En León, junio de 2012.—El Arquitecto (ilegible).

Título VI Resumen de parámetros del estudio de detalle

SUELOS EN REGIMEN SINGULAR – SECTORES DE ORDENACION ASUMIDA – (S.O.A.)

DATOS IDENTIFICATIVOS			
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO SECTORES ORDENACION ASUMIDA	DENOMINACIÓN	SOA-03-02
		SUPERFICIE APROXIMADA (S ₀) (m ² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
		20.427,62	
		HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA	
		J08	



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, graficadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	UNIDAD DE ACTUACION "CALLE LACIANA"
FECHA DE APROBACION	26-12-2000 (modificación P.G.O.U)
SISTEMA DE GESTION	PENDIENTE
GRADO DE EJECUCION	NO INICIADO
PLAZO CUMPLIMIENTO DE DEBERES	Segun régimen aplicable en el momento de la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

OTROS OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS DESDE EL P.G.O.U.

Se modifican algunas de las determinaciones del documento aprobado definitivamente (ordenación), si bien, se reconocen los aprovechamientos en su día aprobados. Estas modificaciones se realizan a fin de garantizar una mejor adecuación del ámbito a los objetivos perseguidos desde el Plan General para la zona (FRG 3 / área de Cantamillanos). Será necesario remarcar las edificaciones existentes que integran las unidades morfológicas inacabadas al Norte del mismo. Se define un vial longitudinal Este Oeste que permite una ordenación más racional del ámbito: remate de esas manzanas inacabadas al norte y edificación (posiblemente ordenanza AS) con un mayor carácter de "frente urbano" hacia el Sur (zona interior).

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO

SOA-03-02					
Superficie total S ₀ (m ²)	Sistemas Generales SG (m ²)			Sup. Construida (m ² y m ² s)	Índice Edif Bruto Índice Edif Neto
	E. Límites	Equip.	Vialito	Superficie Neta (S-SG) (m ²)	
20.427,62	876,42	0	0,00	19.551,20	1,30
				26.555,91	1,36

CUADRO GENERAL ORDENACIÓN					INTENSIDAD LUCRATIVA EDIFICACIÓN					RESERVAS DOTACIONALES				
ÁREA	SUBÁREA	ORDENANZA	CALEIFICACIÓN Y USO	SUPERF.	M2 CONSTR. USO RESIDENCIAL	M2 CONSTR. USOS COMERCIALES	M2 CONSTR. TOTAL	COEF. PONDER. RESID.	COEF. PONDER. COMPT.	M2 PONDER. USO PROMEDIO	PLAZAS APARCAMI. PÚBLICAS	RESERVAS SBT. LOCAL ESP. LIBRES	RESERVAS SBT. LOCAL EQUIP. PÚBL.	
ZONAS PRIVADAS	MC	MC-1	MC	Residencia plurifamiliar con terraza	1.396,10	4.674,00	645,00	5.319,00	1,0	1,0	5.319,00			
				SUBTOTAL MC	1.396,10			5.319,00			5.319,00			
	AB	AB-1	AB	Residencia plurifamiliar Tipología Abierta	378,40	3.675,00	270,00	3.945,00	1,0	1,0	3.945,00			
		EL-P-1	AB	Espacio libre pñado parcelas	358,00									
				SUBTOTAL AB-1	736,40	3.675,00	270,00	3.945,00			3.945,00			
	AB	AB-2	AB	Residencia plurifamiliar Tipología Abierta	608,00	5.710,00	320,00	6.030,00	1,0	1,0	6.030,00			
		EL-P-2	AB	Espacio libre pñado parcelas	343,75	5.710,00	320,00	6.030,00			6.030,00			
				SUBTOTAL AB-2	951,75	5.710,00	320,00	6.030,00			6.030,00			
	AB	AB-3	AB	Residencia plurifamiliar Tipología Abierta	608,00	5.710,00	320,00	6.030,00	1,0	1,0	6.030,00			
		EL-P-3	AB	Espacio libre pñado parcelas	343,75	5.710,00	320,00	6.030,00			6.030,00			
			SUBTOTAL AB-3	951,75	5.710,00	320,00	6.030,00			6.030,00				
AB	AB-4	AB	Residencia plurifamiliar Tipología Abierta	608,00	5.710,00	320,00	6.030,00	1,0	1,0	6.030,00				
	EL-P-4	AB	Espacio libre pñado parcelas	343,75	5.710,00	320,00	6.030,00			6.030,00				
			SUBTOTAL AB-4	951,75	5.710,00	320,00	6.030,00			6.030,00				
SI-SU	SI-SU-1 (C-T)	SI-SU	SI. Local Servicios Urbanos (C-T)	21,00	21,00	21,00	21,00		1,0	21,00				
	SI-SU-2 (C-T)	SI-SU	SI. Local Servicios Urbanos (C-T)	21,00	21,00	21,00	21,00		1,0	21,00				
			SUBTOTAL SBT. LOCAL SERV. URBANOS	42,00	42,00	42,00	42,00			42,00				
ZONAS PÚBLICAS	SI-EQ	SI-EQ	SI-EQ	SI. Local Equipamientos Públicos	1.827,00								1.827,00	
				SUBTOTAL SBT. LOCAL EQUIP. PÚBL.	1.827,00								1.827,00	
	SI-EL	SI-EL	SI-EL	SI. Local Equipamientos	5.047,00							5.047,00		
				SUBTOTAL SBT. LOCAL ESP.-LIBRES	5.047,00							5.047,00		
	SG-EL	SG-EL	SG-EL	SG. General Equipamientos Libres	876,42									
				SUBTOTAL SBT. GENERAL ESP.-LIBRES	876,42									
	VI-1	VI-1	VI-1	VI. Parques	8.325,53							192		
				SUBTOTAL VIARIO PÚBLICO	8.325,53							192		
				TOTAL SECTOR	21.110,10	25.485,00	1.317,00	27.400,00			27.400,00	192	5.047,00	1.827,00
				APROVECHAMIENTO MEDIO:										
			Aprovechamiento ponderado	27.400,00										
			Superficie SICTOR	21.110,10										
			ÍNDICE A.M. (m2/m2)	1,2979										

(+ + +) Los coeficientes de ponderación podrán modificarse de forma motivada en el Proyecto de Actuación, todo en función de la reglamentación sobre la materia.

ESTUDIO ECONÓMICO
ESTUDIO DE DETALLE SECTOR DE ORDENACIÓN ASUMIDA SOA 03-02
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

ÍNDICE

DN-EE	Estudio económico
1.	Disposiciones generales
1.1	Objeto
1.2	Aspectos a considerar en la programación
2.	Programación temporal
2.1	Planeamiento y gestión
2.2	Urbanización
2.3	Edificación
2.4	Conclusiones
3.	Estudio económico
3.1	Gastos de ejecución material de la urbanización
3.2	Gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización
3.3	Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios
3.4	Conservación y mantenimiento de la urbanización
3.5	Repercusión de la urbanización
3.6	Financiación de la urbanización
4.	Informe de sostenibilidad económica
	Tabla resumen estudio económico

ORDENANZAS REGULADORAS

ESTUDIO DE DETALLE

“SECTOR DE ORDENACIÓN ASUMIDA” SOA 03-02”

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

ÍNDICE

DN-NU	Ordenanzas reguladoras
Cap. 1	Normas de carácter general
Art. 1	Objeto y naturaleza jurídica
Art. 2	Ámbito territorial
Art. 3	Alcance
Art. 4	Obligatoriedad
Art. 5	Vigencia
Art. 6	Efectos
Art. 7	Modificaciones
Art. 8	Contenido documental
Art. 9	Normas de interpretación
Cap. 2	Régimen urbanístico del suelo
Art. 10	Clasificación del suelo
Art. 11	Calificación del suelo
Art. 12	Usos pormenorizados
Art. 13	Coeficientes de ponderación
Art. 14	Condiciones del planeamiento general. Régimen urbanístico especial SOA
Art. 15	Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General
Cap. 3	Condiciones de gestión y desarrollo
Art. 16	Unidades de actuación
Art. 17	Sistema de gestión
Art. 18	Plazos para el cumplimiento de deberes
Art. 19	Reparcelación. Parcelaciones urbanísticas
Art. 20	Licencias y autorizaciones
Art. 21	Usos y construcciones fuera de ordenación o incompatibles
Art. 22	Normas generales de la edificación
Art. 23	Normas generales de los usos
Art. 24	Normas generales de la urbanización
Cap. 4	Ordenanzas particulares de zona
Art. 25	Ordenanzas Particulares de Zona. Generalidades
Art. 26	Ordenanza MC
Art. 27	Ordenanza AB
Art. 28	Ordenanza SL-EL
Art. 29	Ordenanza SL-EQ
Art. 30	Ordenanza SL-SU
Art. 31	Ordenanza SG-EL
Art. 32	Ordenanza VI

Cap. 1 Normas de carácter general

Art. 1 Objeto y naturaleza jurídica

Es objeto del presente instrumento de planeamiento la definición de la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado SOA 03-02 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de León, 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 Estudio de Detalle desarrolla y complementa convenientemente las determinaciones de ordenación general establecidas en dicho Plan General.

El presente Estudio de Detalle, 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.

Art. 2 Ámbito territorial

El ámbito territorial de aplicación del presente Estudio de Detalle coincide con el sector de suelo urbano no consolidado SOA 03-02 que el Plan General de Ordenación Urbana define en sus planos de ordenación a E: 1/2.000, con las correcciones y ajustes que ha sido necesario introducir para adaptarse a la realidad física de los terrenos y de la propiedad, dentro de la tolerancia admitida por el art. 6.º de las Normas Urbanísticas del citado Plan General, y cuya justificación se contiene en la Memoria Vinculante que forma parte del presente documento.

La delimitación física del ámbito de aplicación del Estudio de Detalle queda finalmente definida por los planos de ordenación a Escala 1/500 y 1/1.000 que forman parte del presente documento.

Art. 3 Alcance

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

Art. 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.

Art. 5 Vigencia

De acuerdo con lo establecido en los art.s 60 y 61 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle 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 art. 56 de la citada Ley.

Art. 6 Efectos

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

Art. 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 Estudio de Detalle que modifique el presente, en los términos previstos en el art. 45 de la LUCyL y 131 del RUCyL, bien por la vía contemplada en el art. 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 5%.

Art. 8 Contenido documental y determinaciones

El presente Estudio de Detalle presenta el siguiente contenido documental, en desarrollo de lo establecido en el art. 136 del RUCyL:

- Memoria informativa y vinculante
- Ordenanzas Reguladoras (de la edificación y uso del suelo)

- Estudio Económico
- Planos de Información
- Planos de Ordenación

Asimismo, este instrumento de planeamiento desarrolla los contenidos de ordenación detallada señalados en el art. 44.3 de la LUCyL y 134, 135 y 136 del RUCyL, entre ellos, calificación urbanística, reservas para sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos y espacios libres, 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 art.s 101 a 108 del citado Reglamento de Urbanismo.

Art. 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 del presente Estudio de Detalle, regirán los siguientes criterios:

-Las determinaciones contenidas en las presentes Normas para la regulación de las distintas zonas del suelo son las especificadas en los planos, sin que pueda deducirse de ningún otro documento del Estudio de Detalle I consideración contraria a la calificación contenida en los mismos.

-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.

-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 León, específicamente en lo señalado en su art. 8 "Prevalencia e interpretación documental", del capítulo II, título I de sus Normas Urbanísticas.

Capítulo II Régimen urbanístico del suelo

Art. 10 Clasificación del suelo

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Estudio de Detalle se corresponde con la clasificación de suelo urbano no consolidado, determinación de ordenación general establecida por el Plan General de Ordenación Urbana, todo ello con las salvedades derivadas de su condición de "Sector de Ordenación Asumida", según el PGOU, por lo que se establece en el mismo un régimen urbanístico singular, que se señala en la Memoria Vinculante de este documento. 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.

Art. 11 Calificación del suelo

De acuerdo con lo señalado en el art. 101 del RUCyL, la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado, comprende, entre otras cuestiones, el de la calificación urbanística, de acuerdo con lo especificado en el art. 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: Manzana Cerrada

AB: Tipología Abierta

SL-EL: Sistema Local de Espacios Libres
SL-EQ: Sistema Local de Equipamientos Públicos
SL-SU: Sistema Local de Servicios Urbanos
SG-EL: Sistema General de Espacios Libres
VI: Red viaria

Art. 12 Usos pormenorizados

Son usos pormenorizados los que se establecen específicamente para cada zona, unidad funcional o manzana de las definidas en el presente Estudio de Detalle, 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 del art. 68 de las N.U. del Plan General. En este caso, para Uso Global Residencial, los posibles Usos Pormenorizados a disponer en el sector, de acuerdo con las tablas del art. 68 de las N.U. del P.G., serían:

Viv. plurifamiliar
Viv. unifamiliar

Eq. Sanitario
Eq. Asistencial
Eq. Educativo
Eq. Socio-Cultural
Eq. Deportivo
Eq. Religioso
Eq. Administrativo Público
Eq. Residencial Colectivo
Servicios Urbanos

Artesanía/Talleres
Ind. Almacenaje CAT 1
Ind. Almacenaje CAT 2
Ind. Almacenaje CAT 3

Comercial
Eq. Comercial
Mercado Abastos
Espectáculos/Recreativos
Hotelero
Residencia Móvil
Oficinas
Garaje-Aparcam/Servicios automóvil
Unidades Suministro

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.

Art. 13 Coeficientes de ponderación

Los coeficientes de ponderación son los valores correctores que se considera necesario aplicar sobre los usos permitidos para ponderarlos u homogeneizarlos con respecto al predominante. Corresponde a la ordenación detallada establecer, de forma razonada, los coeficientes de ponderación para los distintos usos lucrativos, de tal manera que se posibilite la posterior equidistribución. En el caso del presente Estudio de Detalle, se fijan coeficientes de ponderación igual a 1 para todos los usos, pudiendo adaptarse éstos, de forma razonada, en el futuro Proyecto de Actuación, en los términos señalados en el art. 240 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Art. 14 Condiciones del planeamiento general. Régimen urbanístico especial SOA

El presente Estudio de Detalle se formula en desarrollo de la ordenación general establecida por el Plan General de Ordenación Urbana. Dicho planeamiento general legitima la tramitación y aprobación del presente instrumento de planeamiento de desarrollo.

De acuerdo con lo señalado en el art. 358.2 de las N.U. del vigente Plan General, los sectores de Ordenación Asumida (S.O.A.), se encuentran sometidos a un régimen urbanístico especial, al tratarse de ámbitos delimitados y ordenados mediante modificaciones puntuales, aprobadas definitivamente, del Plan General de Ordenación Urbana precedente, en diferentes grados de gestión y ejecución, cuyos plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos aún no han finalizado, y en consecuencia, el régimen urbanístico correspondiente a estos suelos será el establecido en el instrumento que llevó a cabo su delimitación y/o ordenación (modificación del PGOU anterior, en suelo urbano, con delimitación de unidad de ejecución).

Las condiciones aplicables al caso son las derivadas de la ficha SOA del tomo 3/7 del PGOU, "Normas Urbanísticas y Catalogación", que se contienen en la Memoria del presente documento con el adecuado desarrollo, así como los planos de ordenación del PGOU. Los parámetros aplicables se señalan sin perjuicio de las adaptaciones superficiales que ha sido preciso introducir en el presente documento como consecuencia del estudio topográfico realizado para determinar la delimitación del sector.

Art. 15 Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General

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

Capítulo III Condiciones de gestión y desarrollo

Art. 16 Unidades de actuación

Conforme a lo señalado en el art. 108 del RUCyL, al establecerse la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado, éstos podrán dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados Unidades de Actuación.

En el presente Estudio de Detalle se delimita una única Unidad de Actuación, coincidente con el ámbito del sector.

Art. 17 Sistema de gestión

El sistema de actuación para la ejecución de las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento urbanístico se fijará en el correspondiente Proyecto de Actuación, todo ello conforme a lo establecido en el art. 241 del RUCyL.

Art. 18 Plazos para el cumplimiento de deberes

De acuerdo con lo señalado en el art. 49 del RUCyL, se establece un plazo máximo de diez años para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

Art. 19 Reparcelación. Parcelaciones urbanísticas

Conforme a lo previsto en el art. 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 art. 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.

Art. 20 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", y al art. 55 del PGOU de León.

Art. 21 Usos y construcciones fuera de ordenación o incompatibles

Los usos y construcciones declarados fuera de ordenación se regirán por el régimen establecido en el art. 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL. El presente instrumento de planeamiento declara expresamente algunas construcciones en régimen de fuera de ordenación e incompatibles con el planeamiento, al quedar afectadas por zonas dotacionales públicas de cesión obligatoria o espacios

privados edificables incompatibles con ellas, debiéndose por tanto proceder a su eliminación a fin de permitir la ejecución de las determinaciones del planeamiento.

En su caso, si fuese necesario, se procederá, en el Proyecto de Actuación, a la valoración de todos estos usos y construcciones, en orden a proceder a su indemnización en los términos previstos reglamentariamente.

Art. 22 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 art. 15 de las presentes Ordenanzas. De forma específica, para la regulación de la edificación, tendrá este carácter de normativa supletoria y complementaria, dentro de las determinaciones contenidas en el título I de las Normas Urbanísticas del Plan General, el capítulo V, “Normas Generales de la edificación” y VI, “Ordenación de la edificación”.

Art. 23 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 art. 15 de las presentes Ordenanzas. De forma específica, para la regulación de los usos, tendrá este carácter de normativa supletoria y complementaria, dentro de las determinaciones contenidas en el título I de las Normas Urbanísticas del Plan General, el capítulo IV, “Normas Generales de los Usos”.

Art. 24 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 la Subsección 7.ª, “Desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos”, de la sección 2.ª, capítulo II, del título II de sus Normas Urbanísticas, donde se desarrollan las “Condiciones Técnicas de diseño e implantación” de los diferentes subsistemas de servicios urbanos, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, alumbrado público y otros. También serán de aplicación las determinaciones del Plan General reguladoras de la red viaria y los espacios libres públicos, desarrolladas en los arts. 27 a 35 y 36 a 39, respectivamente, de sus Normas Urbanísticas. 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 art. 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 art. 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.

Capítulo IV Ordenanzas particulares de zona

Art. 25 Ordenanzas Particulares de Zona. Generalidades

De acuerdo con lo establecido en el art. 11 de las presentes Ordenanzas, las condiciones de calificación de cada zona, área funcional o manzana de las que consta el presente Estudio de Detalle 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: Manzana Cerrada

AB: Tipología Abierta

SL-EL: Sistema Local de Espacios Libres
SL-EQ: Sistema Local de Equipamientos Públicos
SL-SU: Sistema Local de Servicios Urbanos
SG-EL: Sistema General de Espacios Libres
VI: Red viaria

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.

Art. 26 Ordenanza MC

Plurifamiliar en Manzana Cerrada

1. Definición

Tipología residencial plurifamiliar, en manzana cerrada y ordenación alineada a vial, con o sin patio de manzana.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas MC. Afecta a la unidad morfológica MC-1.

3. Condiciones tipológicas. Parámetros reguladores edificación

3.1 Tipo de ordenación: Ordenación regulada según condiciones de edificación alineada a vial, todo ello conforme a lo establecido en las N.U. del Plan General.

3.2 Alturas de la edificación: Se definen en el plano correspondiente del presente Estudio de Detalle. El número de plantas definido en cada caso no incluye la planta bajo cubierta, que podrá realizarse en los términos que posteriormente se indica.

No se fija una altura máxima para la edificación, siendo ésta el resultado de aplicar, al número de plantas, las alturas libres reguladas dentro de las N.U. del Plan General.

3.3 Alineaciones y rasantes: Las alineaciones a vial de la edificación se definen en el correspondiente plano del presente Estudio de Detalle. Es obligatoria la materialización de las alineaciones previstas para las zonas afectadas por esta ordenanza, salvo los retranqueos o entrantes autorizables según las N.U. del P.G.

Las rasantes básicas de la red viaria prevista se definen en los planos correspondientes del presente Estudio de Detalle, mediante perfiles y altimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes que resulten necesarios. En lo tocante a la definición de alturas y niveles de edificación en relación a la rasante de referencia, se estará a lo dispuesto en las N.U. del Plan General para el tipo de edificación alineada a vial.

3.4 Fondos edificables: Se fijan en los correspondientes planos de ordenación del presente Estudio de Detalle, siendo de 12 m máximo en plantas piso (con la salvedad que luego se señalará), en general, pudiendo ocuparse la totalidad en planta baja. En la zona oeste de la manzana afectada por la presente Ordenanza se introducen algunos ajustes en el fondo, de conformidad con lo indicado en los correspondientes planos de ordenación.

3.5 Cubiertas de la edificación: Por encima de la última planta de la edificación o del bajo cubierta tan sólo se permitirán las siguientes construcciones:

a) En el caso de cubierta plana, por encima de la misma sólo se permiten los elementos técnicos de las instalaciones y sus construcciones auxiliares tales como el casetón del ascensor con su escalera de acceso, las chimeneas, tendedores, antenas de telecomunicación, maquinaria de aire acondicionado, bombas de calor, paneles solares o similares.

b) En el caso de cubierta inclinada, la propia cubierta definitiva del edificio, que se realizará de acuerdo con las condiciones que a continuación se señalan. Se define un gálibo o sección envolvente máxima consistente en la intersección de una línea de máxima pendiente del 100% que parta del plano máximo de vuelo permitido para el alero, a cota de la cara superior del último forjado, con una línea horizontal situada a 4,50 m sobre el plano de dicho forjado. Esta sección envolvente se trazará desde las alineaciones exteriores e interiores de la edificación. La cubierta, dentro de la envolvente señalada, podrá diseñarse libremente.

Los espacios inferiores que pudieran resultar en el caso de cubierta inclinada se podrán destinar a los usos que expresamente se regulan en los apartados correspondientes de las N.U. del PGOU.

En estos casos de cubierta inclinada podrán situarse fuera de la envolvente del propio volumen de la cubierta los elementos tales como chimeneas, casetón de ascensor, antenas de telecomunicación y aquellos otros elementos de las instalaciones al servicio del edificio en los que se hace imprescindible su ubicación al exterior como paneles solares o elementos similares, disponiéndose para tal fin espacios planos o bancadas para su ubicación, debiendo conseguirse que todo ello quede configurado dentro de un orden que no desvirtúe la imagen externa del edificio.

3.6 Planta bajo cubierta: Se entiende por planta bajo cubierta la que resulta entre la altura de la última planta autorizada del edificio y la cubierta inclinada.

Los espacios que puedan resultar útiles bajo el volumen de la cubierta inclinada podrán destinarse a trasteros o como espacios habitables destinados a vivienda. En este último caso las viviendas propuestas deberán dotarse de un programa mínimo de cuarto de estar-comedor-cocina, un dormitorio, aseo o baño y las zonas de circulación necesarias en las condiciones definidas en las N.U. del PGOU.

Asimismo, dichos espacios podrán destinarse, tanto vinculados en unidad registral y funcional a la planta inmediatamente inferior o constituyendo unidades de vivienda independientes en su planta, con sus accesos y elementos afines, a éste o a otros usos que resulten permitidos según el régimen general de usos.

Los huecos de ventilación e iluminación de las dependencias situadas en dichos espacios habrán de estar dentro de los límites marcados por la envolvente de cubierta y las pendientes máximas permitidas, admitiéndose dentro de los límites de la envolvente retranqueos de la edificación para la formación de terrazas en ático anexas a las viviendas.

Los espacios resultantes en bajo cubierta se considerarán a los efectos del cómputo de edificabilidad aquellos que cuenten con más de 1,80 m de altura libre.

3.7 Cómputo de edificabilidad: A efectos de aplicación de la edificabilidad, se computará como tal todo tipo de superficies cubiertas y cerradas sobre rasante, incluso las ocupadas por los propios cerramientos y elementos constructivos.

Los espacios resultantes bajo cubierta a los efectos del cómputo de edificabilidad se considerarán aquellas superficies construidas a partir de 1,80 m de altura libre.

Serán tenidas en cuenta a los efectos del cómputo de edificabilidad las superficies de los cuerpos salientes, siempre que los mismos sean cerrados. Los balcones, terrazas y cuerpos salientes abiertos accesibles directamente desde las dependencias de la edificación, así como los elementos de tendederos, aunque dispongan de celosías o acristalamientos, no computarán a efectos de edificabilidad.

Si se diseñaran soportales, porches, plantas bajas diáfanos, dichos espacios no computarán edificabilidad alguna.

3.8 Cuerpos salientes volados: Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, con las condiciones señaladas en las N.U. del P.G. para el tipo de ordenación de edificación alineada a vial, fijándose como vuelo máximo a viario 1,20 m.

Las cornisas y aleros podrán volar 0,40 m sobre los cuerpos salientes del plano de fachada y podrán desarrollarse de forma continua a todo lo largo del frente de fachada.

3.9 Edificación en planta baja: Se permite la ubicación de viviendas en planta baja, así como el resto de los usos compatibles regulados mediante la presente ordenanza, en consonancia con la regulación que el PGOU establece para las manzanas de suelo urbano que se completan, todo ello dentro de las intensidades que se asignen a los distintos usos y de los límites expuestos en la legislación vigente.

La planta baja podrá edificarse total o parcialmente. La parte no edificada en planta baja no computará a los efectos de edificabilidad, siempre y cuando no se dispongan cierres opacos a partir de 1,20 m de altura.

3.10 Otros parámetros: En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan, específicamente las de los cap. V y VI del título I, "Normas generales de la edificación" y "Ordenación de la edificación", respectivamente.

Deberá disponerse en las edificaciones sistema separativo de evacuación de aguas residuales, de conformidad con las condiciones de urbanización previstas para el sector.

4. Condiciones de uso

4.1 Uso pormenorizado principal: Vivienda en régimen plurifamiliar.

4.2 N° máximo de viviendas: No se fija de conformidad con el régimen SOA.

4.3 Usos compatibles: Son usos compatibles los que a continuación se señalan (incluidos en las Tablas del art. 68 de las N.U. del P. G.), siempre dentro de la intensidad máxima que para ellos se fija en la presente ordenanza y en los Cuadros Generales del Estudio de Detalle:

Sanitario-Asistencial
Socio-cultural y educativo
Deportivo
Religioso
Telecomunicaciones
Comercial
Espectáculos y Actividades Recreativas
Hotelero y residencial Colectivo
Oficinas
Artesanía y pequeños talleres

4.4 Intensidad de uso pormenorizado principal y compatibles:

El Cuadro General del presente Estudio de Detalle establece las intensidades de uso para cada una de las manzanas o zonas definidas en la ordenación. La edificabilidad fijada para cada zona incluye la correspondiente a los cuerpos volados cerrados.

Se transcriben estos parámetros para las zonas MC:

Área	Intensidad residencial	Intensidad compatibles	Intensidad total
MC-1	4.678,00	645,00	5.323,00

4.5 Parámetros reguladores del uso:

Los que sean de aplicación en cada caso de los arts. 69 al 126 de las N.U. del P.G. (capítulo IV, título II), con independencia de la normativa sectorial correspondiente.

5. Condiciones de aparcamiento

5.1 Exigencia de aparcamiento

Una plaza por cada 100 m² construidos, ya sea en vivienda o en usos compatibles.

5.2 Resto condiciones

Según régimen general de N.U. del P.G.

6. Condiciones de parcelación

6.1 Condición de parcela mínima

A los efectos de las condiciones de reparcelación a cumplir en el Proyecto de Actuación, o bien de futuras parcelaciones, se considera parcela mínima la que por defecto se establece en el art. 138 de las N.U. del Plan General, debiéndose considerar, a los efectos de la presente Ordenanza, una fachada mínima a vial de 10,00 m.

7. Otras condiciones

7.1 Condiciones estéticas de la edificación

Los paramentos y elementos exteriores de la edificación deberán presentar condiciones apropiadas de seguridad, salubridad y ornato públicos, con condiciones y calidades dignas de fachada. Con el acondicionamiento de los locales de negocio que se implanten en las edificaciones no se podrán alterar los elementos estéticos y constructivos que formen parte del conjunto de la fachada.

Las viviendas deben contar con espacios específicos destinados a tendedero de ropa, prohibiéndose el tendido directo en los paramentos exteriores de la edificación. Los espacios de tendedero que recaigan a fachada deberán estar convenientemente tratados desde el punto de vista estético, debiéndose disponer elementos de celosía, entramados metálicos u otros similares que oculten vistas al exterior.

Art. 27 Ordenanza AB

Plurifamiliar en tipología abierta

1. Definición

Tipología abierta residencial plurifamiliar, en bloque o torre aislado, con posibilidad de espacios libres privados de parcela (ELP). La tipología carece de patio de manzana propiamente dicho.

Esta ordenanza se establece para la zona en base a la propuesta planteada en la ficha SOA del sector, incluida en el Plan General, que debe ser concretada en el Estudio de Detalle. En este

sentido, esta regulación, en términos tipológicos, resulta similar a la Ordenanza AB de suelo urbano consolidado (se corresponde con el tipo edificatorio “bloque”, en disposición aislada, inscribible en un círculo de 150 m.), incluida en las N.U. del Plan General, aún cuando debe incluir algunos aspectos específicos de calificación y tipología, al tratarse de un ámbito que debe desarrollarse mediante una acción integrada.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas AB. Afecta a las unidades morfológicas AB-1, AB-2, AB-3 y AB-4.

3. Condiciones tipológicas. Parámetros reguladores edificación.

3.1 Tipo de ordenación: Según condiciones de ordenación abierta, definiéndose gráficamente el sólido capaz máximo ocupable por la edificación.

3.2 Alturas de la edificación Se definen en el plano de ordenación correspondiente del presente Estudio de Detalle para cada bloque.

El número de plantas definido en cada caso no incluye la planta bajo cubierta, que podrá realizarse en los términos que posteriormente se indica. Se admite la materialización de una altura menos de la máxima fijada para cada bloque.

No se fija una altura máxima para la edificación, siendo ésta el resultado de aplicar, al número de plantas, las alturas libres reguladas dentro de las N.U. del Plan General.

Los espacios libres de parcela (ELP) no serán edificables sobre rasante.

3.3 Áreas de movimiento de la edificación y rasantes

Las áreas de movimiento de la edificación se establecen en el plano correspondiente del presente Estudio de Detalle, que definen el sólido capaz máximo de la edificación (salvo vuelos), pudiendo la edificación desarrollarse libremente dentro del mismo. A partir del sólido capaz máximo podrán desarrollarse cuerpos volados de conformidad con lo regulado en el epígrafe 3.4.

Las rasantes básicas de la red viaria prevista se definen en los planos correspondientes del presente Estudio de Detalle, mediante perfiles y altimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes que resulten necesarios.

En lo tocante a la definición de alturas y niveles de edificación en relación a la rasante de referencia, se estará a lo dispuesto en las N.U. del Plan General para el tipo de edificación aislada.

3.4 Cuerpos salientes volados

Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, en todos los paramentos exteriores de la edificación, pudiéndose rebasar el sólido capaz máximo, con el límite de vuelo de 1,50 m, siempre que la separación entre edificaciones incluidos los vuelos cumplan con lo regulado en el artículo 224 de las N.U. del P.G. de 2/3 con respecto a la altura, debiendo aplicarse el resto de las condiciones señaladas en las N.U. del P.G. para el tipo de ordenación de edificación aislada.

Las cornisas y aleros podrán volar 0,40 m sobre los cuerpos salientes del plano de fachada y podrán desarrollarse de forma continua a todo lo largo del frente de fachada.

3.5 Cubiertas de la edificación: Por encima de la última planta de la edificación o del bajo cubierta tan sólo se permitirán las siguientes construcciones:

a) En el caso de cubierta plana, por encima de la misma sólo se permite los elementos técnicos de las instalaciones y sus construcciones auxiliares tales como el casetón del ascensor con su escalera de acceso, las chimeneas, tendedores, antenas de telecomunicación, maquinaria de aire acondicionado, bombas de calor, paneles solares o similares.

b) En el caso de cubierta inclinada, la propia cubierta definitiva del edificio, que se realizará de acuerdo con las condiciones que a continuación se señalan. Se define un gálibo o sección envolvente máxima consistente en la intersección de una línea de máxima pendiente del 100% que parta del plano máximo de vuelo permitido para el alero, a cota de la cara superior del último forjado, con una línea horizontal situada a 4,50 m sobre el plano de dicho forjado. Esta sección envolvente se trazará desde las alineaciones exteriores e interiores de la edificación. La cubierta, dentro de la envolvente señalada, podrá diseñarse libremente.

Los espacios inferiores que pudieran resultar en el caso de cubierta inclinada se podrán destinar a los usos que expresamente se regulan en los apartados correspondientes de las N.U. del PGOU.

En estos casos de cubierta inclinada podrán situarse fuera de la envolvente del propio volumen de la cubierta los elementos tales como chimeneas, casetón de ascensor, antenas de telecomunicación y aquellos otros elementos de las instalaciones al servicio del edificio en los que se hace imprescindible su ubicación al exterior como paneles solares o elementos similares, disponiéndose para tal fin

espacios planos o bancadas para su ubicación, debiendo conseguirse que todo ello quede configurado dentro de un orden que no desvirtúe la imagen externa del edificio.

3.6 Planta bajo cubierta: Se entiende por planta bajo cubierta la que resulta entre la altura de la última planta autorizada del edificio y la cubierta inclinada.

Los espacios que puedan resultar útiles bajo el volumen de la cubierta inclinada podrán destinarse a trasteros o como espacios habitables destinados a vivienda. En este último caso las viviendas propuestas deberán dotarse de un programa mínimo de cuarto de estar-comedor-cocina, un dormitorio, aseo o baño y las zonas de circulación necesarias en las condiciones definidas en las N.U. del PGOU.

Asimismo, dichos espacios podrán destinarse, tanto vinculados en unidad registral y funcional a la planta inmediatamente inferior o constituyendo unidades de vivienda independientes en su planta, con sus accesos y elementos afines, a éste o a otros usos que resulten permitidos según el régimen general de usos.

Los huecos de ventilación e iluminación de las dependencias situadas en dichos espacios habrán de estar dentro de los límites marcados por la envolvente de cubierta y las pendientes máximas permitidas, admitiéndose dentro de los límites de la envolvente retranqueos de la edificación para la formación de terrazas en ático anexas a las viviendas.

Los espacios resultantes en bajo cubierta se considerarán a los efectos del cómputo de edificabilidad aquellos que cuenten con más de 1,80 m de altura libre.

3.7 Cómputo de edificabilidad: A efectos de aplicación de la edificabilidad, se computará como tal todo tipo de superficies cubiertas y cerradas sobre rasante, incluso las ocupadas por los propios cerramientos y elementos constructivos.

Los espacios resultantes bajo cubierta se consideran a los efectos del cómputo de edificabilidad aquellas superficies construidas a partir de 1,80 m de altura libre.

Serán tenidas en cuenta a los efectos del cómputo de edificabilidad las superficies de los cuerpos salientes, siempre que los mismos sean cerrados. Los balcones, terrazas y cuerpos salientes abiertos accesibles directamente desde las dependencias de la edificación, así como los elementos de tendederos, aunque dispongan de celosías o acristalamientos, no computarán a efectos de edificabilidad.

Si se diseñaran soportales, porches, plantas bajas diáfanas, dichos espacios no computarán edificabilidad alguna.

3.8 Edificación en planta baja

La planta baja podrá edificarse total o parcialmente. La parte no edificada en planta baja no computará a los efectos de edificabilidad, siempre y cuando no se dispongan cierres opacos a partir de 1,20 m de altura.

3.9 Otros parámetros

En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan, específicamente las de los cap. V y VI del título I, "Normas generales de la edificación" y "Ordenación de la edificación", respectivamente.

Deberá disponerse en las edificaciones sistema separativo de evacuación de aguas residuales, de conformidad con las condiciones de urbanización previstas para el sector.

4. Condiciones de uso

4.1 Uso pormenorizado principal

Vivienda en régimen plurifamiliar.

4.2 Régimen de vivienda:

Libre o protegida.

4.3 Nº máximo de viviendas (densidad de uso)

No se asignan en base al régimen SOA.

4.4 Usos compatibles:

Son usos compatibles los que a continuación se señalan (incluidos en las Tablas del art. 68 de las N.U. del P. G.), siempre dentro de la intensidad máxima que para ellos se fija en la presente ordenanza y en los Cuadros Generales del Estudio de Detalle:

Sanitario-Asistencial

Socio-cultural y educativo

Deportivo

Religioso
 Telecomunicaciones
 Comercial
 Espectáculos y Actividades Recreativas
 Hotelero y residencial Colectivo
 Oficinas
 Artesanía y pequeños talleres

4.5 Intensidad de uso pormenorizado principal y compatibles:

El Cuadro General del presente Estudio de Detalle establece las intensidades de uso para cada una de las unidades morfológicas definidas en la ordenación. La edificabilidad fijada para cada zona incluye la correspondiente a los cuerpos volados cerrados y el aprovechamiento bajo cubierta.

Área	Intensidad residencial	Intensidad compatibles	Intensidad total
AB-1	3.675,00	270,00	3.945,00
AB-2	5.710,00	320,00	6.030,00
AB-3	5.710,00	320,00	6.030,00
AB-4	5.710,00	320,00	6.030,00

4.6 Parámetros reguladores uso:

Los que sean de aplicación en cada caso de los arts. 69 al 126 de las N.U. del P.G. (capítulo IV, título II), con independencia de la normativa sectorial correspondiente.

5. Condiciones de aparcamiento

5.1 Exigencia de aparcamiento

Una plaza por cada 100 m² construidos, ya sea en vivienda o en usos compatibles.

Las condiciones de aparcamiento privado que se señalan en las presentes ordenanzas da cumplimiento a las exigencias contenidas en el art. 104 del RUCyL, de acuerdo con la justificación contenida en Memoria.

5.2 Resto condiciones

Según régimen general de N.U. del P.G.

6. Condiciones de parcelación

6.1 Condición de parcela mínima

Las áreas afectadas por esta Ordenanza podrán dividirse únicamente en dos parcelas, con línea divisoria perpendicular al frente longitudinal de bloques.

7. Otras condiciones

7.1 Condiciones de urbanización de espacios libres de parcela

a) Los patios o espacios libres privados de parcela (ELP), deberán ser objeto de urbanización, con calidades y condiciones estéticas similares a las del resto de la edificación, a cuyos efectos, los Proyectos de Edificación deberán contener las determinaciones técnicas necesarias para definir los distintos aspectos de obra, incluyendo los servicios que correspondan, pavimentos, jardinería y otros. La urbanización deberá incluir el vallado o cierre de la parcela, que deberá responder a un diseño homogéneo, con materiales propios de fachada, pudiendo disponer de una zona maciza en la parte inferior de hasta 1,20 m, con una altura total de 2,00 m.

b) Las condiciones de urbanización de estos espacios serán libres, pudiendo ajardinarse total o parcialmente, dedicarse a áreas pavimentadas o bien a zonas deportivas o de ocio y esparcimiento al servicio de las edificaciones, siempre dentro de los mínimos de calidad señalados.

c) La totalidad del subsuelo de patios o espacios libres podrá destinarse a sótano-aparcamiento de la edificación y otros servicios generales.

d) Podrán disponerse en estos espacios los elementos de acceso al garaje-aparcamiento en sótano, tales como rampas, escaleras peatonales y otros elementos auxiliares, que podrán cubrirse con elementos ligeros y abiertos, y ello sin cómputo de edificabilidad.

7.2 Condiciones estéticas de la edificación

Los paramentos y elementos exteriores de la edificación deberán presentar condiciones apropiadas de seguridad, salubridad y ornato públicos, con condiciones y calidades dignas de fachada. Con el acondicionamiento de los locales de negocio que se implanten en las edificaciones no se podrán alterar los elementos estéticos y constructivos que formen parte del conjunto de la fachada.

Las viviendas deben contar con espacios específicos destinados a tendedero de ropa, prohibiéndose el tendido directo en los paramentos exteriores de la edificación. Los espacios de tendedero que recaigan a fachada deberán estar convenientemente tratados desde el punto de vista estético, debiéndose disponer elementos de celosía, entramados metálicos u otros similares que oculten vistas al exterior.

Se evitarán los ladrillos vidriados al exterior. En general, se deberá optar por materiales de revestimiento de fachada con acabado mate o satinado, evitando brillos y pulidos.

Art. 28 Ordenanza SL-EL

Sistema Local de Espacios Libres

1. Definición

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

Áreas dotacionales de obligatoria cesión destinadas al recreo y esparcimiento al servicio de la zona.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SL-EL. Afecta a la unidad morfológica SL-EL.

3. Condiciones generales

3.1 Condiciones Plan General

Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en los arts. 36 al 39 de las N.U. del P.G. para este sistema, incluidas en el cap. III de su título I.

Estas condiciones deberán ser observadas por el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones del presente Estudio de Detalle.

3.2 Condiciones RUCyL

Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en el art. 105 del RUCyL para este sistema. En el presente Estudio de Detalle se observan parte de estas determinaciones, en lo que se refiere a que en las zonas reservadas se garantiza su adecuado soleamiento, que se distribuyen en áreas adecuadas para su uso, evitando zonas residuales, con superficies unitarias mínimas de 500 metros cuadrados y que se puede inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. Igualmente se prevén áreas especiales destinadas a juego infantil, cuyo detalle se concretará de forma precisa en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Estas condiciones, junto con el resto de las que correspondan, deberán observarse en el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones del presente Estudio de Detalle.

3.3 Condiciones Estudio de Detalle

El diseño específico de las zonas de Espacios Libres Públicos se establecerá en el futuro Proyecto de Urbanización.

Art. 29 Ordenanza SL-EQ

Sistema Local de Equipamientos Públicos

1. Definición

Zonas calificadas como “Sistema Local de Equipamientos”.

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

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SL-EQ. Afecta a la unidad morfológica SL-EQ.

3. Condiciones generales

3.1 Condiciones Plan General

Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en los arts. 45 y 46 de las N.U. del P.G. para este sistema, incluidas en el cap. III de su título I, a excepción de las condiciones tipológicas específicas reguladas en este Estudio de Detalle.

3.2 Condiciones tipológicas

Serán aplicables las condiciones tipológicas de edificación alineada a vial correspondientes a la Ordenanza MC, con los fondos (12 m en plantas piso) y alturas las expresamente señaladas en los planos de ordenación.

La edificabilidad permitida será el resultado de aplicar las condiciones volumétricas de ordenanza, admitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

3.3 Condiciones de uso

No se establece un uso impuesto para la zona, que será fijado por el Ayuntamiento de León en función de las necesidades, siempre y cuando se adecúe al concepto de "Equipamiento" fijado normativamente.

3.4 Condiciones de aparcamiento

Dado que el Sector no puede ubicar todas las plazas de aparcamiento públicas exigidas reglamentariamente en el viario público, se establece una condición específica para la zona objeto de esta ordenanza teniendo que ubicar, bien en plantas bajo rasante o en planta baja, 82 plazas de aparcamiento para uso público.

3.5 Condiciones de parcela mínima

La zona podrá dividirse en parcelas de superficie mínima 500 m.

Art. 30 Ordenanza SL-SU

Sistema Local de Servicios Urbanos

1. Definición

Zonas calificadas como "Sistema Local de Servicios Urbanos".

Áreas dotacionales, de carácter público o privado, cuyo destino responde al concepto enunciado en el art. 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.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SL-SU. Afecta a las unidades morfológicas SL-SU-1(CT) y SL-SU-2 (CT), reservadas para Centros de Transformación con destino al suministro de energía eléctrica del sector, de carácter privado.

3. Condiciones generales para SL-SU (CT)

3.1 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 cuadro general.

3.2 Condiciones de uso

Los usos permitidos son los comprendidos dentro del concepto de "Servicios Urbanos", y de forma específica, Centros de Transformación eléctrica.

3.3 Intensidad de uso

SL-SU-1: Edificabilidad: 21,00 m²

SL-SU-2: Edificabilidad: 21,00 m²

3.4 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.

3.5 Otras condiciones

En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan, específicamente las de los arts. 48 a 54 del cap. III, título I.

Art. 31 Ordenanza SG-EL

Sistema General de Espacios Libres

1. Definición

Zonas públicas calificadas como "Sistema General de Espacios Libres", cuyo destino responde al concepto enunciado en el art. 38 de la LUCyL "Sistema de espacios destinados a parques,

jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo”, en este caso, al servicio de toda la población.

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

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SG-EL. Afecta a las unidades morfológicas SG-EL.

3. Condiciones generales

Dada su condición de Sistema General, su regulación pormenorizada no compete a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada, por lo que el presente Estudio de Detalle se remite íntegramente a la regulación específica que de esta calificación urbanística se establece en el Plan General, y en concreto, al art. 36 de las N.U., dentro del cap. III de su título I, todo ello sin perjuicio de los pequeños reajustes o adaptaciones dimensionales que sea preciso introducir, admitidos por la normativa urbanística.

Igualmente, serán aplicables las condiciones técnicas establecidas en el art. 105 del RUCyL para este sistema dotacional.

La urbanización de estos espacios no corresponde al agente urbanizador del sector, siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de León, por lo que no se deberá contemplar en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Art. 32 Ordenanza VI

Red viaria pública

1. Definición

Zonas públicas calificadas como “Red viaria”, cuyo destino responde al concepto enunciado en el art. 38 de la LUCyL, “Sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes”.

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

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas VI (de la calle A a la E). En planos de ordenación se observan las distintas calles trazadas.

3. Condiciones generales

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 arts. 27 a 35 de las N.U., dentro del cap. III de su título I, dedicados al “Sistema de vías públicas o comunicaciones”.

El Plan General tipifica la red viaria en tres categorías, “Red Básica Funcional”, “Red Complementaria” y “Red Capilar”. Dentro del viario impuesto en el sector por el Plan General, existen algunos elementos de la “Red Complementaria”, que deberán ser tratados como tales (vía en continuidad con paso elevado previsto sobre la ronda interior), consistiendo el resto de viarios de la “Red capilar”. Las latitudes proyectadas para los distintos elementos viarios se adecuan a lo establecido en los arts. 34 y 35 de las N.U. del P.G., fijándose, para la “Red Complementaria”, anchos mínimos de carril de rodadura de calzadas de 4,00 y 7,00 m, respectivamente, en calles de uno y dos carriles, y anchos mínimos de acera de 2,50 m, y 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 del presente Estudio de Detalle, se desarrollan los aspectos básicos de la red viaria, definiendo altimetrías y rasantes, secciones y perfiles longitudinales. Se definen y en las vías públicas previstas plazas de aparcamiento de medidas 2,50 x 5,00 m (superficie > 10 m²). Entre ellas, se reservan las destinadas a minusválidos y personas con movilidad reducida. El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar en detalle las determinaciones técnicas y condiciones de la red viaria, con sujeción a lo señalado en el presente Estudio de Detalle 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 arts. 118 a 126 de las N.U.

León, junio de 2012.—El Arquitecto (ilegible).

ÍNDICE DE PLANOS

- INF.-01 Planta general, situación y entorno
- INF.-02 Determinaciones del Plan General
- INF.-03 Base topográfica e información del medio natural y artificial
- INF.-04 Base topográfica e información de la zona
- INF.-05 Estructura de la propiedad-parcelario actual
- INF.-06 Infraestructuras existentes red de abastecimiento
- INF.-07 Infraestructuras existentes red de saneamiento fecales
- INF.-08 Infraestructuras existentes red de saneamiento pluviales
- INF.-09 Infraestructuras existentes red de telecomunicaciones
- INF.-10 Infraestructuras existentes red de gas natural
- INF.-11 Infraestructuras existentes energía eléctrica
- ORD.-01 Zonificación general y calificación del suelo
- ORD.-02 Volumetrías, alineaciones y número máximo de plantas
- ORD.-03 Parcelario resultante. Replanteo
- ORD.-04 Red viaria. Ordenación del tráfico
- ORD.-05 Red viaria planta auxiliar de perfiles
- ORD.-06 Perfiles longitudinales de red viaria
- ORD.-07 Perfiles transversales de red viaria.-Detalles de pavimentación
- ORD.-08 Secciones transversales tipo
- ORD.-09 Infraestructuras proyectadas.- Red de abastecimiento
- ORD.-10 Infraestructuras proyectadas.- Red de riego
- ORD.-11 Infraestructuras proyectadas Red de saneamiento. Fecales
- ORD.-12 Infraestructuras proyectadas red de saneamiento. Pluviales
- ORD.-13 Perfiles longitudinales de saneamiento
- ORD.-14 Infraestructuras proyectadas.- Red de gas natural
- ORD.-15 Infraestructuras proyectadas.- Energía eléctrica
- ORD.-16 Infraestructuras proyectadas.- Alumbrado público
- ORD.-17 Infraestructuras proyectadas.- Telecomunicaciones

9002