

Administración Local

Ayuntamientos

LEÓN

ACUERDO DEL PLENO MUNICIPAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN, DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2014 RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DEL PGOU DE LA CIUDAD DE LEÓN, ULD 08-01 "SERNA-GRANJA".- EXPTE. Nº 129/2013

El Pleno municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de noviembre de 2014, acordó aprobar definitivamente el proyecto denominado "Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable delimitado del PGOU de la ciudad de León, ULD 08-01 "Serna-Granja" promovido por D. Fernando García González (en nombre y representación, como administrador solidario, de la entidad mercantil "Leonesa de Arquitectura y Construcción S.L."), D^a M^a Elisa Sáez Blanco, D. José Luis Suárez Sánchez (en nombre y representación, como apoderado de la entidad mercantil "Promociones Medul, S.A.") y D. Manuel Jesús López Sánchez y redactado por los Arquitectos D. Andrés Rodríguez Sabadell y D^a Susana Valbuena Rodríguez (Rodríguez Valbuena Arquitectos, S.L.P.) y por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Ángel Mancebo Güiles, que tiene por objeto establecer las determinaciones de ordenación detallada del citado ámbito de actuación.

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:

1º.- Estimar la alegación formulada durante el periodo de información pública por el Ayuntamiento de Villaquilambre, en la que se solicita que se garantice que en la ordenación del sector, en concreto la franja de terreno situada entre la Ronda Norte y el término municipal de Villaquilambre, se permita la compatibilización del uso del sistema general de espacio libre público previsto con el de red viaria existente en la actualidad, asegurando tanto la pervivencia del vial denominado "Camino del Vago", como las futuras mejoras que pudieran requerirse durante el desarrollo del sector del SUR-29 de ese municipio. A este efecto se han incluido en el documento refundido del Plan Parcial las correspondientes determinaciones dirigidas a este fin, concretamente, se ha introducido un nuevo texto en la Ordenanza zonal correspondiente al Sistema General de Espacios Libres (SG-EL), dentro de la Normativa Urbanística del documento, prescribiendo que en la futura urbanización del sector se garantice, en la zona afectada, la pervivencia del denominado camino del Vago, así como los servicios que discurren a través del mismo.

2º.- Aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de León, ULD 08-01, "Serna – Granja", presentado por D. Fernando García González (en nombre y representación, como administrador solidario, de la entidad mercantil "Leonesa de Arquitectura y Construcción S.L."), D^a M^a Elisa Sáez Blanco, D. José Luis Suárez Sánchez (en nombre y representación, como apoderado de la entidad mercantil "Promociones Medul, S.A.") y D. Manuel Jesús López Sánchez, redactado por los Arquitectos D. Andrés Rodríguez Sabadell y D^a Susana Valbuena Rodríguez (Rodríguez Valbuena Arquitectos, S.L.P.) y por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Ángel Mancebo Güiles, que tiene como objeto establecer las determinaciones de ordenación detallada del citado ámbito de actuación.

3º.- Dar traslado, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 140.3.b de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, de un ejemplar debidamente diligenciado del proyecto de Plan Parcial

a la Consejería competente en materia de urbanismo, para su conocimiento e inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, según dispone el art. 145 de la referida Ley.

4º.- Notificar el presente acuerdo, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 61.2 y 140.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 174 de su Reglamento de desarrollo, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial y al Registro de la Propiedad, remitiendo un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital.

5º.- Dar traslado del presente acuerdo a la Dirección General de Catastro, junto con un ejemplar debidamente diligenciado de los Proyectos de Modificación de Plan Parcial y del proyecto de Actuación, en el ejercicio del deber de colaboración previsto en el artículo 36.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 marzo.

6º.- Publicar este acuerdo de aprobación definitiva en el *Boletín Oficial de Castilla y León* y en la página web del Ayuntamiento, con las particularidades previstas en el art. 61.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 175 de su Reglamento. Esta publicación tendrá carácter gratuito a tenor de lo dispuesto en el artículo 175 del Reglamento de Urbanismo, circunstancia que se pondrá en conocimiento de los responsables de los distintos boletines.

7º.- Insertar en la página web municipal (www.aytoleon.es) la modificación del instrumento de planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, a efectos de lo dispuesto en el artículo 144 de la LUCYL.

8º.- Dar traslado del acuerdo a la Adjuntía de Obras, a efectos de lo dispuesto en el art. 53.2 de la Ley de Urbanismo, respecto de la finalización del plazo de suspensión de licencias derivada del procedimiento de modificación de Plan Parcial.”

León, a 19 de enero de 2015.–El Alcalde, P.D., Belén Martín-Granizo López.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ULD 08-01 "LA SERNA-LA GRANJA" DEL PGOU LEÓN

INDICE

1.– PRESENTACIÓN

1.1.– OBJETO

1.2.– INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y REDACCIÓN

2.– MEMORIA INFORMATIVA

2.1.– PRESENTACIÓN

2.1.1.– SITUACIÓN Y ÁMBITO

2.2.– OBJETO Y ANTECEDENTES

2.3.– CARACTERÍSTICAS GENERALES Y AMBIENTALES

2.3.1.– CLIMATOLOGÍA

2.3.2.– HIDROGEOLOGÍA

2.3.3.– GEOLOGÍA

2.3.4.– FLORA Y VEGETACIÓN

2.3.5.– FAUNA

2.3.6.– PAISAJE

2.3.7.– ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

2.3.8.– PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

2.3.9.– TOPOGRAFÍA

2.3.10.– USOS ACTUALES: PLANTACIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES

2.3.11.– ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

2.3.12.– DOTACIONES URBANÍSTICAS

2.3.13.– SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

2.4.– AFECCIONES Y LEGISLACIÓN SIGNIFICATIVA

2.4.1.– AFECCIONES

3.– MEMORIA JUSTIFICATIVA Y VINCULANTE

3.1.– CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

3.2.– SITUACIÓN Y ÁMBITO

3.3.– OBJETIVOS Y PROPUESTAS

3.4.– PLANEAMIENTO VIGENTE

3.4.1.– INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

3.4.2.– INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

3.5.– DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

3.5.1.– DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL CUANTITATIVAS

3.5.2.– DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL DEL PGOU DE LEÓN

3.5.3.– JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

3.6.– DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

3.6.1.– DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

3.6.2.– JUSTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DETALLADAS

3.6.3.– OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

3.7.– DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL PGOU DE LEÓN

3.7.1.– RELACIÓN DE DETERMINACIONES

3.7.2.– RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE SE MODIFICAN

3.8.– CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

3.8.1.– SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS

3.8.2.– OTROS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

- 3.9.– ESTUDIO DE RUIDO
- 3.10.– PLANEAMIENTO HABILITANTE PARA LA IMPLANTACIÓN DE GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES
 - 3.10.1.– PLANEAMIENTO GENERAL
 - 3.10.2.– INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO URBANO
 - 3.10.3.– ACCESOS
 - 3.10.4.– CONEXIÓN A LAS REDES DE SERVICIOS URBANOS
 - 3.10.5.– APARCAMIENTOS
- 3.11.– RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS
- 3.12.– RESUMEN EJECUTIVO.
 - 3.12.1.– CONTENIDO DEL RESUMEN EJECUTIVO
 - 3.12.2.– DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE (ART .11.2 DE LA LS)
 - 3.12.3.– ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS (ART .11.2 DE LA LS)
- 4.– NORMATIVA URBANÍSTICA.
 - 4.1.– NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.
 - 4.1.1.– OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS
 - 4.1.2.– ÁMBITO DE APLICACIÓN
 - 4.1.3.– ALCANCE
 - 4.1.4.– CONTENIDO DOCUMENTAL
 - 4.1.5.– VIGENCIA
 - 4.1.6.– EFECTOS
 - 4.1.7.– NORMAS DE INTERPRETACIÓN
 - 4.2.– RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
 - 4.2.1.– CLASIFICACIÓN DEL SUELO
 - 4.2.2.– CALIFICACIÓN DEL SUELO
 - 4.2.3.– CESIONES
 - 4.2.4.– EDIFICABILIDAD Y USOS
 - 4.3.– CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO
 - 4.3.1.– CONDICIONES GENERALES
 - 4.3.2.– ESTUDIOS DE DETALLE
 - 4.3.3.– PROYECTO DE ACTUACIÓN
 - 4.3.4.– PARCELACIONES URBANÍSTICAS
 - 4.3.5.– PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
 - 4.3.6.– LICENCIAS Y AUTORIZACIONES
 - 4.3.7.– USOS FUERA DE ORDENACIÓN
 - 4.3.8.– DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO
 - 4.4.– NORMAS GENERALES DE LOS USOS
 - 4.5.– NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
 - 4.6.– NORMAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN: CONDICIONES DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA CARRETERA NACIONAL LE-20
 - 4.6.1.– NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA NACIONAL LE-20
 - 4.7.– NORMAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO
 - 4.7.1.– CONDICIONES GENERALES
 - 4.7.2.– MEDIDAS CORRECTORAS Y/O PREVENTIVAS DE CALIDAD ACÚSTICA
 - 4.7.3.– MEDIDAS OPCIONALES CORRECTORAS Y/O PREVENTIVAS DE CALIDAD ACÚSTICA
 - 4.8.– REGULACIÓN ZONAL
- 5.– PLAN DE ETAPAS. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
 - 5.1.– PLAN DE ETAPAS

- 5.2.– ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
 - 5.2.1.– ESTIMACIÓN DE COSTES
- 5.3.– REPERCUSIÓN
- 5.4.– FINANCIACIÓN
- 5.5.– INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - 5.5.1.– INTRODUCCIÓN
 - 5.5.2.– INFORMACIÓN MUNICIPAL
 - 5.5.3.– INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - 5.5.4.– ANÁLISIS PRESUPUESTO MUNICIPAL ACTUAL
 - 5.5.5.– ESTIMACIÓN DE INGRESOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN
 - 5.5.6.– PRESUPUESTO INGRESOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN
 - 5.5.7.– PROYECCIÓN DE GASTOS CORRIENTES EN LA NUEVA ORDENACIÓN
 - 5.5.8.– PRESUPUESTO GASTOS NUEVA ORDENACIÓN
 - 5.5.9.– ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 - 5.5.10.– ANÁLISIS DE LOS ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN
- 6.– DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
 - 6.1.– RELACIÓN DE PLANOS
 - 6.1.1.– PP-1 - PLANOS DE INFORMACIÓN
 - 6.1.2.– PP-2 - PLANOS DE ORDENACIÓN
 - 6.1.3.– PP-3 - PLANOS URBANIZACIÓN
- 7.– ANEXOS.
 - 7.1.– ANEXO 1: ANTECEDENTES Y NORMATIVA SECTORIAL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
 - 7.1.1.– ANTECEDENTES.–
 - 7.1.2.– NORMATIVA ARQUEOLÓGICA DE APLICACIÓN EN CASTILLA Y LEÓN
 - 7.1.3.– NORMATIVA ARQUEOLÓGICA PGOU DE LEÓN
 - 7.1.4.– CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN
 - 7.1.5.– OTRAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN
 - 7.1.6.– INFORME TÉCNICO DE LA PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTENSIVA
 - 7.1.7.– ACUERDOS RELATIVOS A LOS PROYECTOS ANTERIORES
 - 7.2.– ANEXO 2: ANTECEDENTES Y NORMATIVA SECTORIAL DE PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL
 - 7.2.1.– ANTECEDENTES
 - 7.2.2.– CONDICIONES GENERALES
 - 7.2.3.– MEDIDAS PREVENTIVAS DE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS
 - 7.2.4.– MEDIDAS PREVENTIVAS AMBIENTALES ADICIONALES
 - 7.2.5.– ACUERDOS RELATIVOS A LOS PROYECTOS ANTERIORES
 - 7.3.– ANEXO 3: ANTECEDENTES DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS ESTATALES
 - 7.3.1.– ANTECEDENTES
 - 7.3.2.– ACUERDOS RELATIVOS A LOS PROYECTOS ANTERIORES
 - 7.4.– ANEXO 4: NORMATIVA SECTORIAL DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.
 - 7.4.1.– NORMATIVA SIGNIFICATIVA DE APLICACIÓN
 - 7.4.2.– JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO EXIGENCIAS EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD
 - 7.5.– ANEXO 5: ESTUDIO DE TRÁFICO.
 - 7.6.– ANEXO 6: ESTUDIO DE RUIDO
 - 7.7.– ANEXO 7: INFORME DE RIESGOS

PLANOS**Planos de información**

- PP-1.01.– Situación. E: 1/5.000
- PP-1.02.– Plano Topográfico, Delimitación del sector. E: 1/1.500
- PP-1.03.– Estructura de la propiedad. E: 1/1.500
- PP-1.04.– Usos del suelo. E: 1/1.500
- PP-1.05.– Construcciones e Infraestructuras existentes. E: 1/1.500
- PP-1.06.– Afecciones. E: 1/1.500
- PP-1.07.– Planeamiento vigente. E: 1/1.500

Planos de ordenación

- PP-2.01.– Calificación. E: 1/1.500
- PP-2.01a.– Calificación. E: 1/1.000
- PP-2.01b.– Calificación. E: 1/1.000
- PP-2.02a.– Dotaciones urbanísticas públicas. E: 1/1.000
- PP-2.02b.– Dotaciones urbanísticas públicas. E: 1/1.000
- PP-2.03a.– Alineaciones y rasantes. E: 1/1.000
- PP-2.03b.– Alineaciones y rasantes. E: 1/1.000
- PP-2.04.– Unidades de actuación. E: 1/1.500
- PP-2.05.– Plano imagen. E: 1/1.500

Planos de urbanización

- PP-3.01a.– Red de Abastecimiento. E: 1/1.000
- PP-3.01b.– Red de Abastecimiento E: 1/1.000
- PP-3.02a.– Red de Riego E: 1/1.000
- PP-3.02b.– Red de Riego E: 1/1.000
- PP-3.03a.– Red de Saneamiento. Fecales E: 1/1.000
- PP-3.03b.– Red de Saneamiento. Fecales E: 1/1.000
- PP-3.04a.– Red de Saneamiento. Pluviales E: 1/1.000
- PP-3.04b.– Red de Saneamiento. Pluviales E: 1/1.000
- PP-3.05a.– Red de Media Tensión E: 1/1.000
- PP-3.05b.– Red de Media Tensión E: 1/1.000
- PP-3.06a.– Red de Alumbrado E: 1/1.000
- PP-3.06b.– Red de Alumbrado E: 1/1.000
- PP-3.07a.– Red de Telecomunicaciones E: 1/1.000
- PP-3.07b.– Red de Telecomunicaciones E: 1/1.000
- PP-3.08a.– Red de Gas E: 1/1.000
- PP-3.08b.– Red de Gas E: 1/1.000
- PP-3.09.– Señalización viaria E: 1/1.000

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ULD 08-01 "LA SERNA-LA GRANJA"
AYUNTAMIENTO DE LEÓN

EQUIPO REDACTOR:

RODRÍGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS SLP

Andrés Rodríguez Sabadell, arquitecto

Susana Valbuena Rodríguez, arquitecta urbanista

ISAM, INGENIERÍA Y SERVICIOS ÁNGEL MANCEBO S.L.

Ángel Mancebo Güiles, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

León, octubre 2014.

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y VINCULANTE.**CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

La clasificación de Suelo Urbanizable establecido por el Plan General de León, implica por sí sola la conveniencia y oportunidad de la tramitación del presente Plan Parcial, desarrollando la ordenación detallada del ámbito.

Por otro lado el sector completa la trama urbana entre la ronda interior y la circunvalación exterior, mejorando la calidad urbana de la zona y cediendo al Ayuntamiento los terrenos necesarios para implementar la ampliación de la ciudad universitaria.

Por último el sector cuenta, entre otras determinaciones, con la obligación de destinar al menos el 50% de la edificabilidad residencial a la construcción de vivienda protegida, por lo que se destinarían a este uso más de 800 nuevas viviendas.

SITUACIÓN Y ÁMBITO.

El sector de Suelo Urbanizable ULD 08-01 del PGOU del Ayuntamiento de León se encuentra situado en el extremo nororiental de la localidad de León, en el barrio de La Granja, limitando con el término municipal de Villaquilambre.

Tiene una superficie total de 444.834,11 m².

OBJETIVOS Y PROPUESTAS.

La propuesta fundamental del presente Plan Parcial es completar las determinaciones de ordenación detallada del sector de Suelo Urbanizable ULD 08-01 del PGOU de León.

Se entienden como determinaciones de ordenación detallada todas aquellas establecidas en los artículos 101 a 108 del RUCyL.

La ordenación se ha planteado desde los siguientes objetivos básicos:

En primer lugar dar cumplimiento a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León que ha recaído con fecha 15 de noviembre de 2012 y con nº 1950 en el Procedimiento Ordinario 1658/2009 en la que se declara nulo de pleno derecho el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de León por el que se aprueba definitivamente el proyecto del Plan Parcial del sector ULD 08-01 del PGOU de León.

En segundo lugar mantener y desarrollar todas las determinaciones de ordenación general establecidos por el PGOU de León y la modificación que le complementa, tal y como se justifica en el apartado 2.5 de la presente Memoria Vinculante.

En tercer lugar establecer los siguientes criterios de ordenación detallada:

Completar con la ordenación la trama urbana existente.

Destinar a usos terciarios los terrenos colindantes con la LE-20, evitando el contacto directo entre ésta y la edificación residencial.

Garantizar la interconexión con el sector NC 08-05.

Garantizar la circulación peatonal a través de espacios libres públicos por todo el sector.

Creación de una gran superficie verde vinculada al acceso a la universidad.

En cuarto lugar constituir el planeamiento habilitante para la implantación de grandes establecimientos comerciales según lo señalado en el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.



Fig 14: Esquema de ordenación del ULD 08-01.

PLANEAMIENTO VIGENTE.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Están vigentes las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León aprobadas según Ley 3/2008, de 17 de junio. (BOCyL nº 120, 24-06-2008). En la que se establecen los objetivos, criterios y estrategias que definen el modelo territorial de Castilla y León.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Los instrumentos de planeamiento general del Ayuntamiento de León que afectan al ámbito del sector de suelo urbanizable ULD 08-01 son los siguientes:

El PGOU de León, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de fecha 4 de agosto de 2004 y publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN nº 178, de 5 de agosto de 2004.

Modificación del PGOU en relación con el sector aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de León de fecha 30 de abril de 2013.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL CUANTITATIVAS.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES

	ORDENANZA	ÁREA	USO PREDOMINANTE	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE POR MANZANA m2suelo	SUPERFICIE ORDENANZA (m2s)	% SOBRE EL SECTOR (SIN SSGG)	ESTÁNDAR (m2s/100m plaza/100m 2cup)	EDIF. NETA (m2c/m2 s)	SOBRE RASANTE (m² construibles sobre	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD AD PONDERADA AL USO PRINCIPAL	Nº MÁX. VIV. (incluyendo las viviendas	Nº MÁX. VIV.
USOS PRIVADOS	MANZANA SEMIABIERTA	MS-01	usos compatibles mínimos							2.000,00	1,00	2.000,00		
			Residencial libre							14.000,00	1,00	14.000,00	147	184 (74+110)
				Manzana semiabierta	2.918,27			5,48		16.000,00		16.000,00		
		MS-02	usos compatibles mínimos							1.000,00	0,75	750,00		
			Residencial VPO							11.066,00	0,75	8.299,50	106	132 (53+79)
				Manzana semiabierta	2.447,41			4,93		12.066,00		9.049,50		
		MS-03	usos compatibles mínimos							750,00	0,75	562,50		
			Residencial VPO							5.750,00	0,75	4.312,50	55	69 (28+41)
				Manzana semiabierta	1.311,37			4,96		6.500,00		4.875,00		
		MS-04	usos compatibles mínimos							1.000,00	0,75	750,00		
			Residencial VPO							9.000,00	0,75	6.750,00	86	107 (43+64)
				Manzana semiabierta	1.817,34			5,50		10.000,00		7.500,00		
USOS LUCRATIVOS		MS-05	usos compatibles mínimos							750,00	1,00	750,00		
			Residencial Libre							6.750,00	1,00	6.750,00	71	89 (36+53)
				Manzana semiabierta	1.466,57			5,11		7.500,00		7.500,00		
		MS-06	usos compatibles mínimos							1.000,00	1,00	1.000,00		
			Residencial Libre							7.500,00	1,00	7.500,00	79	99 (40+59)
			usos compatibles mínimos											
			Residencial Libre											
			usos compatibles mínimos											
			Residencial Libre											

MS-07	usos compatibles mínimos	Manzana semiabierta	1.721,32				4,94	8.500,00	8.500,00			8.500,00		
	Residencial Libre							1.800,00	1,00			1.800,00		
								17.200,00	1,00			17.200,00	181	226 (90+136)
MS-08	usos compatibles mínimos	Manzana semiabierta	3.508,73				5,42	19.000,00				19.000,00		
	Residencial VPO							0,00	0,75			0,00		
								13.000,00	0,75			9.750,00	125	156 (62+94)
MS-09	usos compatibles mínimos	Manzana semiabierta	2.339,89				5,56	13.000,00				9.750,00		
	Residencial VPO							0,00	0,75			0,00		
								19.000,00	0,75			14.250,00	182	228 (91+137)
MS-10	usos compatibles mínimos	Manzana semiabierta	3.405,70				5,58	19.000,00				14.250,00		
	Residencial Libre							750,00	1,00			750,00		
								7.750,00	1,00			7.750,00	81	101 (40+61)
MS-11	usos compatibles mínimos	Manzana semiabierta	1.450,88				5,86	8.500,00				8.500,00		
	Residencial Libre							750,00	1,00			750,00		
								7.750,00	1,00			7.750,00	81	101 (40+61)
MS-12	usos compatibles mínimos	Manzana semiabierta	1.450,57				5,86	8.500,00				8.500,00		
	Residencial VPO							0,00	0,75			0,00		
								19.000,00	0,75			14.250,00	183	229 (91+138)

BLOQUE ABIERTO	MS-13		Manzana semiabierta	3.405,96					5,58	19.000,00		14.250,00				
		usos compatibles mínimos								0,00	0,75	0,00				
		Residencial VPO								11.750,00	0,75	8.812,50	115	144 (58+86)		
										11.750,00		8.812,50				
	MS-14	usos compatibles mínimos									1.600,00	1,00	1.600,00			
		Residencial Libre									16.900,00	1,00	16.900,00	177	221 (88+133)	
	MS		Manzana semiabierta	3.131,25					5,91	18.500,00		18.500,00				
		TOTAL MS					12,02%			177.816,00		154.987,00				
	BA-01	usos compatibles mínimos											400,00			
Residencial Libre										1.600,00	1,00	1.600,00	17	21 (8+13)		
Bloque Abierto		1.485,68					1,35	2.000,00			2.000,00					
MANZANA CERRADA	BA	TOTAL BA			1.485,68		0,55%			2.000,00		2.000,00				
		usos compatibles mínimos									4.000,00	1,00	4.000,00			
	MC-01	Residencial Libre									9.116,00	1,00	9.116,00	93	116 (46+70)	
											13.116,00		13.116,00			
		Manzana cerrada	4.778,42					2,74	13.116,00			13.116,00				
	MC									13.116,00		13.116,00				
		TOTAL MC				4.778,42		1,77%			13.116,00		13.116,00			
	TOTAL RESIDENCIAL					38.709,05		14,34%			192.932,00		170.103,00	1.779	2.223	
	USOS RESIDENCIALES MÁXIMOS 177.132,00															
USOS COMPATIBLES MÍNIMOS 15.800,00 (con un tope máximo																

[illegible]

[illegible]

La edificabilidad residencial podrá redistribuirse entre manzanas en el proyecto de Actuación. El cálculo del aprovechamiento medio podrá actualizarse en el proyecto de actuación tal y como señala en art 240.4 del RUCyL.

Se incluyen dos columnas relacionadas con el número de viviendas: La primera denominada N° Máx de viviendas que recoge el número máx de las viviendas que pueden realizarse sobre cada área con las condiciones señaladas en el apartado 3.5.1.5 de la presente memoria. La segunda denominada N° máx. de viviendas (incluyendo las viviendas jóvenes) que recoge el n° máximo de viviendas posibles en aplicación del artículo 86.4 del RUCyL, indicándose el n° total de viviendas permitidas y entre paréntesis el n° máx de viviendas jóvenes al que se suma el n° de viviendas ordinarias. Las soluciones señaladas en el cuadro en cuento a n° de viviendas jóvenes constituyen los extremos de una horquilla o rango de soluciones, admitiéndose cualquiera de las situaciones intermedias entre ambas.

Todo lo anteriormente expuesto en cuanto a distribución de viviendas se determina sin perjuicio de los ligeros e inevitables ajustes en la asignación de unidades de vivienda en parcelas de resultado que sea necesario realizar para garantizar el principio de la equidistribución y que este instrumento habilita expresamente.

JUSTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS GENERALES.

Se incorpora cuadro de características generales que abarca todos los números necesarios para el desarrollo del sector. En esta tabla se indican los usos que se asignan a cada manzana completa.

Se entiende por manzana la agrupación de parcelas continuas incluidas en la misma zona. Igualmente se les asigna una calificación y superficie total, y se fijan la edificabilidad neta así como los metros cuadrados construibles.

La suma de las edificabilidades totales se refleja cómo total lucrativo que coincide con el máximo establecido para el sector con el índice de edificabilidad edificatoria de 0,50 m²/ m² aplicado sobre la superficie total del sector.

JUSTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE DE SSGG.

La ficha del PGOU correspondiente al sector asigna a este varias superficies destinadas a Sistemas Generales.

La medición final de dichas superficies coincide íntegramente con la señalada por el PGOU de León según se detalla en la tabla adjunta.

COD.	USO	PGOU LEÓN	PLAN PARCIAL
EQ	Equipamiento público	135.566,41	135.566,41
EL	Espacio Libre Público	36.896,63	36.896,63
RV	Red Viaria	2.358,96	2.358,96
TOTALES		174.822,00	174.822,00

JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD MÁXIMA EDIFICATORIA.

Según el criterio del PGOU este índice se aplica sobre la superficie total del sector incluyendo los Sistemas Generales, —según la disposición común 2ª a los parámetros de ordenación contenidas en las diferentes fichas de Suelo Urbanizable.

La densidad máxima edificatoria a efectos de PGOU no podrá ser superior a:

$$444.834,11 \text{ m}^2\text{s} \times 0,5 \text{ m}^2\text{c}/ \text{m}^2\text{s} = 222.417,05 \text{ m}^2\text{c}$$

JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD MÁXIMA DE USO.

Según el criterio del PGOU este índice se aplica sobre la superficie total del sector incluyendo los Sistemas Generales, —según la disposición común 2ª a los parámetros de ordenación contenidas en las diferentes fichas de Suelo Urbanizable.

La densidad máxima de uso a efectos de PGOU no podrá ser superior a:

$$444.834,11 \text{ m}^2\text{s} \times 40 \text{ viv}/\text{Ha} \times 0,0001\text{Ha}/ \text{m}^2 = 1.779 \text{ viviendas}$$

La distribución de vivienda por manzanas se realizará de la siguiente manera.

ÁREA	USO PREDOMINANTE	CALIFICACIÓN	Nº DE VIVIENDAS
MS-01	Residencial libre	Manzana Semiabierta	147
MS-02	Residencial VPO	Manzana Semiabierta	106
MS-03	Residencial VPO	Manzana Semiabierta	55
MS-04	Residencial VPO	Manzana Semiabierta	86
MS-05	Residencial libre	Manzana Semiabierta	71
MS-06	Residencial libre	Manzana Semiabierta	79
MS-07	Residencial libre	Manzana Semiabierta	181
MS-08	Residencial VPO	Manzana Semiabierta	125
MS-09	Residencial VPO	Manzana Semiabierta	182
MS-10	Residencial libre	Manzana Semiabierta	81
MS-11	Residencial libre	Manzana Semiabierta	81
MS-12	Residencial VPO	Manzana Semiabierta	183
MS-13	Residencial VPO	Manzana Semiabierta	115
MS-14	Residencial libre	Manzana Semiabierta	177
BA-01	Residencial libre	Bloque Abierto	17
MC-01	Residencial libre	Manzana Cerrada	93
TOTAL			1779

El número de viviendas señalado se define sin perjuicio del uso que pueda hacerse del artículo 86.4 del RUCyL. Dicho artículo establece que a efectos del cálculo de las densidades máxima y mínima de población, pueden considerarse como una sola vivienda dos de superficie útil entre 50 m² y 70 m² y calificada como vivienda joven por la Junta de Castilla y León, no pudiendo superar el número de estas últimas el límite del 40% del total de viviendas resultantes del sector.

Nº inicial de viviendas: 1.779

25% del nº inicial de viviendas: $444 \times 2 = 888$ Viviendas Jóvenes

75% restante: $(1.779 - 444) = 1.335$ Viviendas ordinarias

Nº total de viviendas incluyendo las jóvenes: 2.223

Se adjunta a continuación la tabla de reparto proporcional entre manzanas de las viviendas jóvenes permitidas, que podrán variar entre 0 y el máximo permitido, sin perjuicio de otras divisiones posibles que, sin aumentar el número de viviendas máximas permitidas totales, puedan realizarse en el proyecto de actuación.

ÁREA	USO PREDOMINANTE	CALIFICACIÓN	Nº MÁX. DE VIVIENDAS JÓVENES	Nº DE OTRAS VIVIENDAS	TOTAL VIVIENDAS
MS-01	Residencial libre	Manzana Semiabierta	74	110	184
MS-02	Residencial VPO	Manzana Semiabierta	53	79	132
MS-03	Residencial VPO	Manzana Semiabierta	28	41	69
MS-04	Residencial VPO	Manzana Semiabierta	43	64	107
MS-05	Residencial libre	Manzana Semiabierta	36	53	89
MS-06	Residencial libre	Manzana Semiabierta	40	59	99
MS-07	Residencial libre	Manzana Semiabierta	90	136	226
MS-08	Residencial VPO	Manzana Semiabierta	62	94	156
MS-09	Residencial VPO	Manzana Semiabierta	91	137	228
MS-10	Residencial libre	Manzana Semiabierta	40	61	101
MS-11	Residencial libre	Manzana Semiabierta	40	61	101
MS-12	Residencial VPO	Manzana Semiabierta	91	138	229
MS-13	Residencial VPO	Manzana Semiabierta	58	86	144

ÁREA	USO PREDOMINANTE	CALIFICACIÓN	Nº MÁX. DE VIVIENDAS JÓVENES	Nº DE OTRAS VIVIENDAS	TOTAL VIVIENDAS
MS-14	Residencial libre	Manzana Semiabierta	88	133	221
BA-01	Residencial libre	Bloque Abierto	8	13	21
MC-01	Residencial libre	Manzana Cerrada	46	70	116
TOTAL			888	1.335	2.223

Todo lo anteriormente expuesto en cuanto a distribución de viviendas se determina sin perjuicio de los ligeros e inevitables ajustes en la asignación de unidades de vivienda en parcelas de resultado que sea necesario realizar para garantizar el principio de la equidistribución y que este instrumento habilita expresamente.

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO.

El PGOU incorpora como determinación de Ordenación General un índice de Variedad de Uso que no debe ser inferior al 20% de la edificabilidad lucrativa total según la ficha del sector correspondiente.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad lucrativa total asciende a 222.417,05 m²c, será necesario destinar a otros usos, distintos del predominante, al menos 44.483,41 m²c.

Se han destinado a un uso de equipamiento privado 28.985,05 m²c, a otros usos compatibles con el residencial un mínimo de 15.800,00 m²c, y a servicios urbanos 500,00 m²c lo que suma un total de 45.285,05 m²c y por lo tanto:

$$45.285,05 \text{ m}^2\text{c} > 44.483,41 \text{ m}^2\text{c}$$

Por lo que queda garantizado el cumplimiento del índice de variedad de uso.

En cuanto a la garantía del cumplimiento del uso predominante es necesario tener en consideración la definición especificada en el artículo 67.2.b del PGOU de León, donde se establecen los porcentajes que fijan los límites de edificabilidad máximo y mínimo de implantación del Uso Predominante, correspondientes al 80% y el 51% respectivamente.

En el citado artículo se fijan igualmente aquellos usos que resultan compatibles en los términos establecidos en la tabla del artículo 68 del PGOU de León y que se han reflejado en las ordenanzas correspondientes.

Dicho de otra forma, la edificabilidad que debe asignarse a otros usos compatibles, incluidos en la segunda tabla del artículo 68 del PGOU de León, deberá estar comprendida entre el 20% y el 49% de la edificabilidad lucrativa total del sector.

La horquilla por debajo está limitada por el mínimo de usos compatibles obligatorios que asciende a 15.800,00 m²c, y que se dividen entre las distintas ordenanzas residenciales según los casos.

Por lo tanto y con el objeto de garantizar que el uso residencial plurifamiliar es el predominante se limita el porcentaje que puede destinarse a otros usos, de tal forma que en ningún caso supere el 49% de la edificabilidad lucrativa total del sector.

$$222.417,05 \text{ m}^2\text{c} \times 49\% = 108.984,35 \text{ m}^2\text{c}$$

El sistema de equipamiento privado consume 28.985,05 m²c y otros 500,00 m²c en servicios urbanos por lo que el resto ascendería a un total de:

$$108.984,35 \text{ m}^2\text{c} - 28.985,05 \text{ m}^2\text{c} - 500,00 \text{ m}^2\text{c} = 79.499,30 \text{ m}^2\text{c}.$$

Esta cantidad supone un 78,23% de la edificabilidad total de las parcelas con destino residencial libre, y que asciende a 88.566,00 m²c residenciales + 13.050,00 m²c compatibles = 101.616,00 m²c totales:

$$79.499,30 \text{ m}^2\text{c} \div 101.616,00 \text{ m}^2\text{c} = 78,23\% \sim 78\%$$

De esta forma la horquilla que se establece en las distintas ordenanzas residenciales, a efectos del cumplimiento de los límites máximo y mínimo del índice de variedad de uso que estará entre los 15.800,00 m²c fijos establecidos y el 78% de la edificabilidad residencial total de las parcelas con destino residencial libre.

ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL.

El PGOU incorpora como determinación de Ordenación General un índice de Integración social que no debe ser inferior al 50% de la edificabilidad lucrativa residencial según la ficha del sector correspondiente.

Las cifras del sector en relación con este índice son las siguientes:

Edificabilidad residencial máxima: 177.132,00 m²c

50% edificabilidad residencial: 88.566,00 m²c

Edificabilidad destinada a vivienda protegida:

88.566,00 m²c ≥ 88.566,00 m²c

La horquilla señalada en el epígrafe anterior no condiciona este índice de integración social puesto que la edificabilidad destinada a la construcción de vivienda sometida a cualquier régimen de protección es fijo. En el supuesto de reducirse la edificabilidad residencial libre por destinarse parte de la misma a la construcción de otros usos compatibles, el índice de integración social aumentaría, estando, por lo tanto, el cálculo realizado en el supuesto de mayor garantía.

ÍNDICE DE VARIACIÓN TIPOLOGICA.

El PGOU incorpora como determinación de Ordenación General un índice de Variación Tipológica en virtud del cual se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante.

La tipología predominante es la de Manzana Semiabierta con 177.816,00 m²c.

La edificabilidad destinada a otras tipologías es el resto de la edificabilidad total del sector y que asciende a:

$222.417,05 \text{ m}^2 - 177.816,00 \text{ m}^2\text{c} = 44.601,00 \text{ m}^2\text{c}$

Teniendo en cuenta que el 20% de la edificabilidad lucrativa total asciende a:

$222.417,05 \text{ m}^2\text{c} \times 20\% = 44.483,41 \text{ m}^2\text{c}$

De esta forma se justifica el cumplimiento del índice de variación tipológica ya que:

$44.601,00 \text{ m}^2\text{c} > 44.483,41 \text{ m}^2\text{c}$

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL DEL PGOU DE LEÓN.

RELACIÓN DE DETERMINACIONES.

Se detallan a continuación las determinaciones señaladas en la ficha correspondiente al sector, según la modificación de planeamiento aprobada inicialmente.

DATOS IDENTIFICATIVOS:

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: URBANIZABLE

DENOMINACIÓN: ULD 08-01

SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial): 444.834,11

HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA: L-09, L-10, L-11, M-09, M-10, M-11

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.

CONDICIONES DE DESARROLLO

ORDENACIÓN

Reservar la zona nordeste para acoger Institutos de investigación y “viveros de empresas” que permitan aprovechar las sinergias tanto de la universidad como del cercano Parque Científico de la Diputación.

Incluir el sistema general de espacios libres de la margen oriental de la ronda debido a su carácter de zona inundable.

Podrán realizarse, en la ordenación detallada, los ligeros ajustes que sean precisos en relación con el límite del sector con la Ronda Norte para acomodarlo a la zona de dominio público señalada para dicha vía, así como en la banda de sistema general de espacios libres correspondiente al tratamiento de la presa, sin reducción de la superficie total afecta, en función del trazado viario definitivo.

URBANIZACIÓN

EDIFICACIÓN

No podrán disponerse edificaciones en vuelo ni subsuelo en la banda de suelo comprendida entre el viario impuesto para la variante de la Ronda Norte y la línea límite de edificación marcada en planos.

Se completará morfológicamente la manzana de suelo urbano consolidado que da frente a la calle de la Serna con el objetivo de ocultar las medianeras existentes. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al artículo 86.3.b) del RUCYL.

USO

Se completará el uso pormenorizado plurifamiliar con un uso de equipamientos de uso público en la zona nordeste, destinados tanto a Institutos de Investigación como a “vivero de empresas”.

Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

La estructura viaria vinculante se limita a red señalada como complementaria señalada en los planos de ordenación.

Sobre la red complementaria no será posible instalar aparcamientos en batería, únicamente en línea.

En ningún caso se permitirán nuevos accesos ni aparcamientos en la calle de la Serna. Así mismo los entronques con la Avda. de la Granja se limitarán a los previstos desde este PGOU que se resolverán preferentemente con una glorieta.

Deberá completarse la semi-glorieta realizada en el sector de suelo urbano no consolidado NC 08-05 colindante, integrándola con el resto del viario del sector.

ESPACIOS LIBRES

EQUIPAMIENTOS

En la parcela DU que completa la gasolinera existente con frente a la calle la Serna, se plantea inicialmente una reserva para punto limpio de recogida selectiva de residuos, a concretar dependiendo de necesidades municipales futuras.

SERVICIOS URBANOS

La situación del colector VI ha de discurrir en todo su recorrido dentro del sector bajo dominio público, y su implantación se considerará como carga de urbanización.

OTRAS CONDICIONES GENERALES

En base al art. 35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR.

DETERMINACIONES SOBRE USOS

GLOBAL – PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL – PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos	Según Régimen General de Usos

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
ÍNDICE	ABSOLUTO (*)	ÍNDICE	TOTAL ESTIMADAS (*)
(m ² construibles por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	(m ² construibles)	(número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	(número de viviendas)
0.50	222.417,05	40	1.779

Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los

previstos en los Planes Directores de Viviendas vigentes, normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del RUCYL.

Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a).1º del RUCYL en cuanto a la densidad mínima de uso. (mín 30 viv/Ha)

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

RED VIARIA (m²s)	ESPACIOS LIBRES (m²s)	EQUIPAMIENTOS (m²s)	SERVICIOS URBANOS (m²s)	TOTALES (m²s)
2.358,96	36.896,63	135.566,41	0	174.822,00

OBSERVACIONES:

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

El sector deberá contribuir en concepto de conexión con los sistemas generales a la ejecución del colector número VI, como consecuencia de su modificación, debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público.

La materialización de esta carga se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento y tendrá la condición de carga urbanística.

De igual manera, se establece como carga de urbanización, en concepto de conexión a los sistemas generales, la de ejecución de la rotonda prevista en la calle de la Serna, actualmente incluida en el sector NC 08-03 del PGOU, en la medida que la disponibilidad de los terrenos afectados lo permita en el momento que se proceda a su ejecución.

El sistema de financiación del resto de sistemas generales no ejecutados tendrá carácter público.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

Se justifica a continuación el cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones de Ordenación General señaladas en la ficha correspondiente del PGOU de León en su versión modificada.

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.

CONDICIONES DE DESARROLLO. ORDENACIÓN.

La reserva de la zona nordeste para la acogida de institutos de investigación y “viveros de empresas” está referida al sistema general. El presente PP no define el uso específico de dicho sistema dejándolo abierto para que sea el Ayuntamiento el que lo defina en su momento.

De acuerdo con su calificación de sistema general de espacios libres, se ha reservado el margen oriental de la ronda para el uso de espacios libres públicos.

No se invade la zona de dominio público de la ronda tal y como queda definido en los planos de información.

CONDICIONES DE DESARROLLO. EDIFICACIÓN.

Se han impuesto condiciones para la edificación, tanto gráficas como normativas señalando las limitaciones de uso derivadas de la legislación sectorial de carreteras. De acuerdo con dicha legislación y con las conversaciones mantenidas con la Unidad de Carreteras del Estado en León la carretera LE-20, a su paso por el sector, no está considerada como variante y por lo tanto la línea de edificación deberá estar situada a 50 m de la arista exterior de la calzada más próxima.

CONDICIONES DE DESARROLLO. USO.

Los usos de los equipamientos públicos y del sistema general de equipamientos situados en la zona nordeste se han dejado abiertos, para que el ayuntamiento, de acuerdo con las instrucciones marcadas en el PGOU modificado, establezca aquellos que considere más oportunos.

El cumplimiento del índice de variedad de uso, consistente en el 20% de la edificabilidad lucrativa total se ha planteado mediante la introducción de otros usos pormenorizados compatibles a efectos del índice de variedad de usos señalados en el artículo 68 del PGOU y otros porcentajes justificados en el apartado 2.5.1.7 de la presente memoria justificativa.

Estos usos son el sistema de equipamiento privado y otros usos compatibles en las edificaciones con uso residencial plurifamiliar. Las edificabilidades asignadas a ambos supera el 20% de la edificabilidad lucrativa total, tal y como se ha justificado en el apartado 2.5.1.7 del presente Plan Parcial.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.

Los viarios vinculantes señalados en el PGOU, según la modificación correspondiente, se han reservado íntegramente.

Igualmente los aparcamientos propuestos en dichas vías están colocados en línea, tal y como se indica.

No se han abierto nuevos accesos a la calle La Serna ni a la Avenida de la Granja, que los previstos en la documentación gráfica del PGOU, habilitándose el acceso desde La Granja mediante una glorieta.

Se completa igualmente la semi-glorieta incluida en el sector de suelo urbano no consolidado NC 08-05, integrándola con el resto del viario del sector.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES. EQUIPAMIENTOS.

Se ha respetado la reserva de DU, que define el PGOU. Teniendo en cuenta que la implantación definitiva de un punto limpio está condicionada a las necesidades futuras municipales, la calificación de la parcela se ha puesto como sistema local de equipamiento público, en el que se admite el uso de servicios urbanos, con el objetivo de dejar el uso definitivo lo más abierto posible.

El colector VI se ha integrado en la urbanización del sector, discurriendo en todo su trazado bajo las vías públicas previstas, y el estudio económico del presente PP incluye la carga de urbanización correspondiente.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR.

DETERMINACIONES SOBRE USOS.

En la normativa del presente Plan Parcial se establecen las condiciones sobre usos que fija la ficha correspondiente al sector de Suelo Urbanizable ULD 08-01 del PGOU de León y la modificación correspondiente.

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MÁXIMA.

En la normativa del presente Plan Parcial se establecen los índices tanto de densidad de edificación como de densidad máxima de uso que fija la ficha correspondiente al sector de Suelo Urbanizable ULD 08-01 del PGOU de León en su versión modificada.

VIVIENDA PROTEGIDA.

El presente Plan Parcial destina a un 50% de la edificabilidad residencial a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección.

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR.

La ficha del PGOU correspondiente al sector, en su versión modificada, asigna a éste una serie de sistemas generales.

No se han realizado cambios ni en la delimitación ni en la superficie de los sistemas generales incluidos.

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES.

Se incluye dentro del estudio económico, que forma parte de la documentación del presente PP, la dotación económica oportuna, tanto para la ejecución del colector VI como para la ejecución de la rotonda situada en la calle de La Serna, sobre el sector NC 08-03, previa la disponibilidad de los terrenos necesarios.

LA RONDA ESTE LE-20.

Esta carretera de titularidad estatal está afectada por la legislación sectorial correspondiente que se enumera a continuación sin perjuicio de aquellas disposiciones que las modifiquen o complementen:

Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Las afecciones que ejerce la carretera sobre el sector son aquellas limitaciones de la propiedad derivadas de la aplicación de los artículos 20 y ss. de la citada Ley de Carreteras y 73 y ss. del Reglamento que la complementa, y que pueden esquematizarse a modo orientativo de la siguiente manera:

La zona de dominio público, definida en el artículo 21 de la citada Ley de carreteras y en el 74 de su Reglamento.

De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera estatal y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Esta franja de terreno ha sido excluida del sector, y está en su totalidad fuera del límite del mismo. De hecho la línea límite del sector se ha hecho coincidir con la zona expropiada. Esta zona expropiada supera, en varios tramos la zona de dominio público legalmente establecida. La redelimitación efectuada, haciendo coincidir el límite con la zona efectivamente expropiada y que se ha justificado en el apartado anterior, ha sido recomendada por la Administración titular de la carretera.

La zona de servidumbre, definida en el artículo 22 de la citada Ley de carreteras y en el 77 de su Reglamento.

De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada pertenecen a la zona de servidumbre las franjas de terreno situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en a medidas desde las citadas aristas.

Parte de esta afección se encuentra sobre terrenos calificados por el PGOU como sistemas generales y el resto sobre terrenos que no cuentan con una calificación expresa desde el PGOU.

La zona de afección, definida en el artículo 22 de la citada Ley de carreteras y en el 82 de su Reglamento.

De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada pertenecen a la zona de afección las franjas de terreno situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros medidas desde las citadas aristas.

La Línea Límite de Edificación, definida en el artículo 25 de la citada Ley de Carreteras y en el 84 de su Reglamento.

De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada la línea de edificación se sitúa a ambos lados de la carretera a una distancia de 50 metros medida horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima. Entre estas líneas y la carretera quedará prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, con independencia del carácter público o privado de la propiedad de los terrenos, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

El plano de información PP-1.06 del presente documento, sin carácter normativo, a escala 1-1.500, recoge gráficamente el alcance de estas afecciones en la actual carretera.

En los Planos de Ordenación de la serie 2, relativos a calificación, se han contemplado, sin embargo, las afecciones derivadas de la aplicación de esta normativa sobre la actual carretera y sobre el proyecto 45-LE-4060 "Paso Inferior Ronda Este de León (LE-20), Carretera CN-630 (Gijón - Sevilla), P.K. 143+600 – 147+000", imponiendo en cada caso, la más restrictiva de las dos.

En relación con la protección de los usuarios de la carretera de los posibles riesgos que pueda constituir para la seguridad vial la visualización de publicidad desde la zona de dominio público de la carretera se prohíbe ésta en el apartado 3.6.4 de la normativa urbanística del presente Plan Parcial.

Por último se incorpora a modo de anexo un Estudio de Tráfico en el que se justifica que el tráfico inducido por el presente Plan Parcial no afecta negativamente a la capacidad ni al nivel de servicio de la carretera estatal LE-20.

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

PLAZOS PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

En defecto de regulación específica en el artículo 21 del PGOU de León se remite a la legislación básica y en concreto a lo dispuesto en el artículo 49 del RUCyL.

DISEÑO DE LA RED VIARIA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA RED VIARIA COMPLEMENTARIA.

El diseño que la modificación del PGOU establece para la red complementaria es el siguiente:

Una vía de 30 metros de anchura que tiene acceso desde la Avenida de la Granja y que, pasando por sendas glorietas centrales del sector, finaliza en la calle La Serna.

Desde la primera glorieta anterior, surge un segundo viario de 22 metros de anchura que desemboca en la calle de La Serna.

Completa la red viaria complementaria una vía de 20 metros de anchura que enlaza dos de las tres glorietas centrales del sector formando una triangulación con las otras dos vías anteriores.

La totalidad del entramado de red viaria se ha respetado íntegramente en el presente Plan Parcial.

DISEÑO EL RESTO DE LA RED VIARIA.

El diseño de la red viaria impuesta desde el planeamiento general, no perteneciente a la red complementaria, únicamente define un viario de 17,5 metros de anchura que partiendo desde una de la glorieta inferior de la calle La Serna discurre hasta la glorieta situada en el centro del sector.

El trazado de este viario se ha respetado en el PP.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

LA ACCESIBILIDAD DEL SECTOR.

La accesibilidad al sector está planteada por el PGOU a través de cuatro puntos:

El primer acceso sería el único permitido desde la Avenida de La Granja con un viario de 30 m. de anchura, perteneciente a la red complementaria. Este viario recorre todo el sector para salir a la futura glorieta situada en la parte superior de la calle La Serna y que da acceso a la universidad. Se la ha denominado Vía A.

Esta Vía A finaliza en la glorieta compartida con el sector de suelo urbano no consolidado NC 08-03, si bien su ocupación no supera el espacio público existente y su realización está comprometida por el presente sector previa disponibilidad de los terrenos.

El segundo acceso sería el único permitido a partir de la ronda interior y a través del sector de suelo urbano no consolidado NC 08-05. De ésta glorieta saldría un nuevo viario de 17 m. de anchura, que interceptaría al viario descrito en el párrafo anterior. Se la ha denominado Calle 3.

El tercero se realizaría a través de la glorieta situada en la parte inferior de calle La Serna frente al sector La Torre y compartida con éste. De esta glorieta saldría un viario de 22 m. de anchura, perteneciente a la red complementaria, que pasando sobre el canal y atravesando una primera glorieta interceptaría al viario descrito en el párrafo anterior en otra glorieta intermedia. Se la ha denominado Vía B.

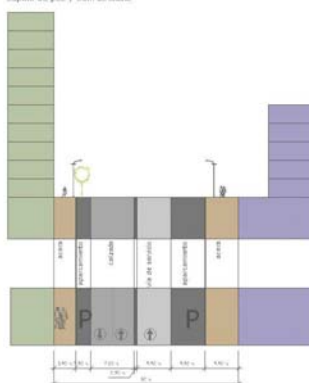
Desde este tercer acceso de la calle La Serna sale un viario denominado Calle-1 de 17,5 metros de anchura que completa la accesibilidad periférica del sector.

En resumen podemos concluir que la accesibilidad del sector se produce a través de cuatro glorietas exteriores y tres interiores conectadas a través de tres viarios pertenecientes a la red complementaria.

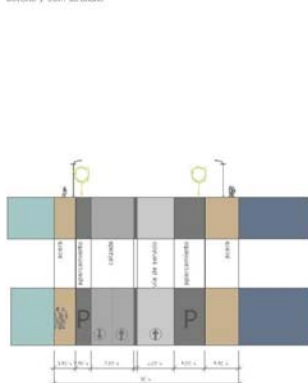
Las características fundamentales de estos viarios serían las siguientes:

La denominada Vía A tiene tres secciones distintas según los tramos en función de la disposición de los aparcamientos y el carril bici. Se la ha dotado de sendas glorietas que faciliten la conexión con el viario transversal. Se incluye a continuación un esquema de ordenación de la misma.

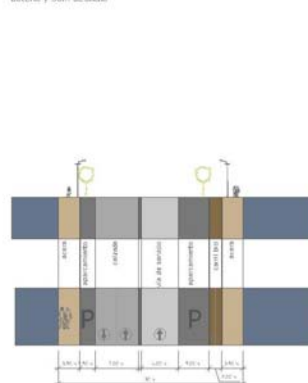
VIA-A.1
Vialto principal con aparcamiento en línea y
espacio de pez y 30m de ancho



VIA-A.2
Vialto principal con aparcamiento en línea y
batería y 30m de ancho

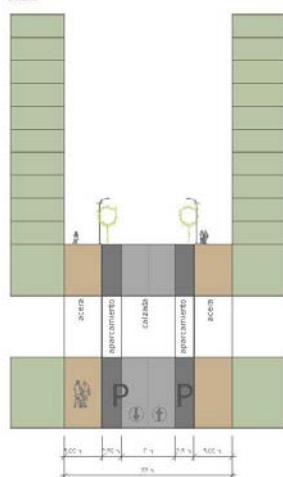


VIA-A.3
Vialto principal con aparcamiento en línea y
batería y 30m de ancho



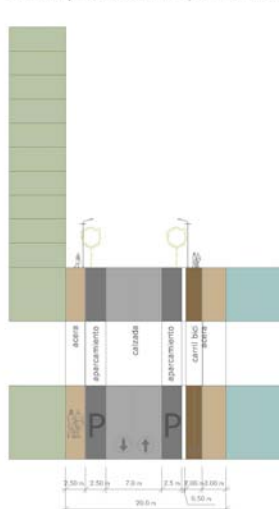
La denominada Vía B tiene dos secciones distintas. Se incluye a continuación un esquema de ordenación de la misma.

VIA B
Calle principal con aparcamiento en línea y 22m de
ancho



La denominada Vía C tiene una sección continua. Se incluye a continuación un esquema de ordenación de la misma.

VIA-C
Calle con aparcamiento en línea y 18m de ancho



El resto de viario interior tiene carácter de red capilar y se desarrolla en el apartado siguiente.

LA ESTRUCTURA VIARIA INTERIOR.

En cuanto a la ordenación viaria de la red capilar se seguido el siguiente esquema.

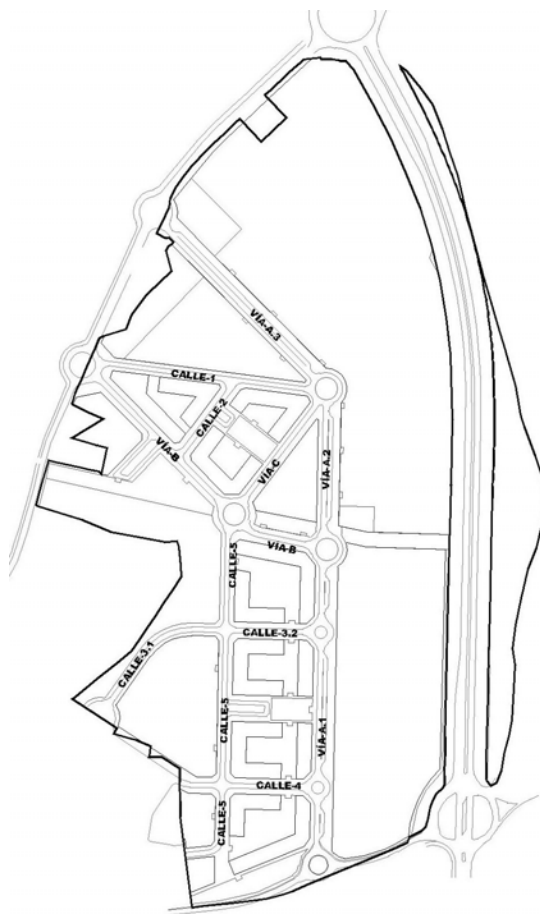


Fig 15: Esquema de viales.

En la zona norte del sector únicamente se han implantado un viario nuevo:

Uno, denominado Calle 2 que divide en dos el triángulo formado por la Vía B y la Calle 1, propuestas en el planeamiento general.

La calle 2 tiene una sección total de 22 metros con calzada de 6,5 metros, dos bandas de aparcamientos en batería de 5 m y aceras de 2,75 m.

En la zona sur se ha realizado un entramado viario de tres calles numeradas como Calles 3 a 5: Las Calles 3 y 4 transversales a la Vía A.

La Calle 5 paralela a la Vía A y transversal, a su vez, a las otras dos.

La calle 3 que tiene dos secciones diferentes. En ambas tiene 7 m de calzada, y aceras de 2,5 m. La diferencia estriba en que un tramo dispone de dos bandas de aparcamiento en línea de 2,50 m, y la otra de dos bandas de aparcamiento en batería de 5,00 m. Por lo tanto, mientras que una tiene una sección transversal total de 17 m la otra tiene 22 m.

La calle 4 tiene una sección transversal de 22 m y da continuidad a la prevista en el sector de suelo urbano con consolidado NC 08-05 colindante: tiene 6,50 m de calzada, dos bandas de aparcamiento en batería de 5 m, y aceras de 2,75 m.

La calle 5 tiene una sección transversal de 19,5 m y los siguientes elementos: 6,5 m de calzada, una banda de aparcamiento en línea de 2,50 m y otra de aparcamiento en batería de 5,00 m, y aceras de 3 m y 2,50 m.

De este entramado viario surgen algunas calles en fondo de saco con el objetivo de integrar las plazas de aparcamiento de uso y dominio público pero vinculadas a un bloque de viviendas concreto.

Las plazas de aparcamiento se han diseñado de 5 m de largo por 2,5 m de anchura.

En cualquier caso la distribución de usos interiores a la red viaria tiene carácter orientativo y supeditado a la capacidad de tráfico definitiva de la vía.

IDONEIDAD DE LA RED VIARIA (ARTÍCULO 104 DEL RUCYL)

El presente apartado justifica la capacidad y funcionalidad de la red viaria a los efectos de dar cumplimiento al artículo 104 del RUCYL.

En primer lugar es necesario tener en consideración que la red complementaria, que es la estructurante del sector, está definida en el propio PGOU de León. Esta red, según establece el artículo 31 del PGOU, garantiza la relación de cada una de las grandes zonas o barrios en que se divide estructuralmente la ciudad, con la red básica funcional, así como la relación entre las distintas zonas. A estos efectos define en los planos de ordenación la sección viaria y establece en el artículo 33 del PGOU una serie de condiciones de diseño y construcción cuyo cumplimiento ha quedado justificado en los apartados anteriores.

Estas condiciones de diseño y construcción tienen como objetivo prioritario garantizar los trazados y secciones transversales de la red complementaria definidos en el PGOU, así como permitir unos niveles de servicio adecuados a las demandas de transporte y en especial del transporte colectivo y público. Para ello se establecen condiciones mínimas de sección transversal de los distintos elementos funcionales.

En la definición detallada que se ha hecho de todos y cada uno de los viales definidos en el presente Plan Parcial puede apreciarse el cumplimiento riguroso de las condiciones impuestas por el PGOU y por lo tanto se pueden considerar cumplidas las condiciones mínimas necesarias.

En los mismos términos cabría hablar en cuanto de la red capilar. Igualmente se encuentra condicionada por los requerimientos dimensionales señalados en el artículo 34 del PGOU, que se han cumplido rigurosamente según se ha detallado en los párrafos anteriores.

Por otro lado el planeamiento de desarrollo goza de cierta capacidad de diseño a la hora de establecer la nueva red capilar, una red que en determinadas situaciones supera los requerimientos de un mero tejido de segundo orden. Esta es la situación del presente Plan Parcial que tiene resuelto desde el planeamiento general una gran red de viales complementarios que conectan de forma satisfactoria los barrios de la Serna y La Granja, pero adolecen de una conexión transversal insuficiente. Con el objetivo de garantizar esta conexión se han introducido dos nuevos viales capilares que tienen la capacidad funcional de los estructurantes y que son las denominadas Calle 4 y Calle 2 y que enlazan transversalmente la Vía A con la Vía B.

Para todo el conjunto de la red complementaria junto con las citadas calles de la red capilar, pero que actúan como elementos estructurantes, se han seguido las directrices del PGOU para la red complementaria y además se han evitado los aparcamientos en batería que pudiesen ocasionar la afección funcional de alguno de los carriles de circulación.

LA RED PEATONAL.

De forma complementaria con la red viaria se ha propuesto una red peatonal. Esta red peatonal pretende ser una alternativa al tráfico peatonal de las aceras de la red viaria. De esta forma la red peatonal tiene un itinerario que atraviesa la mayor parte de las manzanas semiabiertas, aprovechando los patios para crear pequeñas zonas ajardinadas y estanciales. La red se completa con el viario propuesto a través de los espacios libres públicos creando una verdadera alternativa de circulaciones.

LA RED CICLISTA.

El PGOU establece, entre sus determinaciones, la creación de un carril bici integrado con el viario. El presente PP incluye este trazado integrándolo en la urbanización.

DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS.

El sector se ordena agrupando la edificabilidad lucrativa en parcelas con distintos usos pormenorizados, que ocupan un total de 97.998,98 m²s, en torno al 36,29% de la superficie neta del sector. El uso residencial se ordena en tres categorías diferentes, dentro de las cuales se integran las viviendas libres y las VPO.

MANZANA SEMIABIERTA.

La zona de Manzana Semiabierta, con 32.444,95 m²s conforma un total de 14 manzanas. Se trata de una ordenanza de vivienda libre o protegida, sin retranqueos y abierta en alguno de sus extremos. Las alturas de la edificación máximas son de B+VIII y se han realizado según el viario al que

tienen frente de tal forma que la altura de las fachadas a vía pública no exceda de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate. Se proponen fondos máximos de la edificación en plantas altas de 12 m y 15 m. En las plantas bajas se admiten hasta 15 metros de fondo y las parcelas tienen un fondo total de 20 metros.

MANZANA CERRADA.

La zona de Manzana Cerrada, con 4.778,42 m²s está formada por una única manzana. Se trata de una ordenanza de vivienda libre o protegida, sin retranqueos y que conforma una manzana cerrada. La altura de la edificación es de seis plantas (B+V) y cinco plantas (B+IV) para acomodarse a la ordenanza de suelo urbano consolidado adyacente. Las alturas de la edificación se han realizado según el viario al que tienen frente de tal forma que la altura de las fachadas a vía pública no exceda de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate. Se proponen fondos máximos de la edificación en plantas altas de 12 m. y sin limitaciones en plantas bajas ni sótanos.

BLOQUE ABIERTO.

La zona de Bloque Abierto, con 1.485,68 m²s se corresponde con una única manzana. Se trata de una ordenanza de vivienda libre, sin retranqueos y abierta en alguno de sus extremos. Las alturas de la edificación máximas son de B+V, para acomodarse a la parcela colindante del sector contiguo. Se propone un fondo máximo de la edificación en plantas altas de 12 m. En las plantas bajas se admite hasta 15 metros de fondo.

EQUIPAMIENTO PRIVADO.

La zona de Equipamiento Privado, con 59.289,93 m²s está formada por dos zonas:

La primera, numerada como DEQ(pr)-01, coincidente con la parcela reservada para la consolidación del edificio perteneciente a la sociedad Fondo de Inversión Inmobiliaria BBVA y alquilado a su vez a Iberdrola. Esta parcela está prevista para albergar exclusivamente la edificación existente.

La segunda zona sería la situada entre la carretera Nacional, y con frente a ella, y la Avenida Principal del sector. Está prevista la instalación de un gran equipamiento comercial con una altura máxima permitida de tres plantas (PB+II).

LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Se reservan un total de 48.762,26 m²s, sobre un total de 13 parcelas con calificación expresa de espacios libres cumpliendo con todas las condiciones geométricas fijadas por el PGOU de León, lo que supone un 18,06% de la superficie neta del sector y un estándar de 21,92 m² por cada 100 m² construibles, superando por lo tanto los 20 m² por cada 100 m² construibles de cesión obligatoria.

A esta dotación de carácter local hay que añadir los 36.896,63 m² pertenecientes al Sistema General fijados en el PGOU y que coinciden con el trayecto del canal que atraviesa el sector en sentido este – oeste y con el margen oriental del sector discontinuo.

Todas las parcelas presentan una continuidad a nivel peatonal, de tal forma que pueda seguirse un itinerario alternativo al de las aceras de la red viaria convencional.

Completando las pequeñas superficies de espacios libres públicos que se han previsto para dar servicio a las edificaciones residenciales, se han delimitado al menos cuatro grandes superficies verdes:

La primera situada en el extremo occidental junto a la entrada del canal en el sector. Este ámbito está numerado como EL-06 se enlaza con el SG-EL-01 formando una superficie ajardinada común de aproximadamente 2,7 has.

La segunda se corresponde con la margen oriental del sector, coincidente con el denominado SG-EL-07. Este ámbito tiene una superficie aproximada de 2,5 has.

Por último, la cuarta está situada en el extremo sur del sector, acompañando el acceso desde la Avenida de la Granja. Este ámbito está numerado como EL-12 y tiene una superficie aproximada de 0,36has.

Todas las superficies delimitadas tienen dimensión suficiente para albergar las condiciones geométricas mínimas establecidas en el apartado 105.2.b del RUCyL, ya que suman una superficie unitaria superior a los 500 m² y en su interior pueden inscribirse circunferencias de 20 m de diámetro.

Las condiciones de permeabilidad y uso infantil que se definen en el artículo 105 del RUCyL están definidas en la ficha de ordenación del sistema correspondiente.

A estas condiciones habrá que añadirle las señaladas en el artículo 39 del PGOU de León que se desarrollan en la normativa del presente Plan Parcial.

LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Se reservan un total de 34.134,98 m²s, sobre cuatro manzanas con calificación expresa de equipamiento público, lo que supone un 12,64% de la superficie neta del sector y un estándar de 15,35 m² por cada 100 m² construibles, superando por lo tanto los 15 m² por cada 100 m² construibles de cesión obligatoria.

Las numeradas como DEQ(pu)-01 y 02 se han situado sobre los espacios determinados por el PGOU.

La DEQ(pu)-03 es una parcela delimitada por el PP.

La DEQ(pu)-04 es una ampliación de la situada en el sector de suelo urbano no consolidado NC 08-05.

El diseño del equipamiento público cumple con las prescripciones del artículo 46 del PGOU de León.

LAS CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE LEÓN.

Se enumeran a continuación las parcelas que serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de León.

Sistemas generales: 135.566,41 m² de SSGG de Equipamientos

36.896,63 m² de SSGG de Espacios Libres

2.358,96 m² de SSGG de Red Viaria

Espacios Libres: 48.762,26 m² en las parcelas EL-01 a 13.

Equipamientos: 34.134,98 m² en las parcelas DEQ(pu)-01 a 04.

Viario interior: 86.656,40 m².

Cesión: 10% de aprovechamiento lucrativo.

Las superficies señaladas en el número 1 son las correspondientes a los Sistemas Generales que se ceden al Ayuntamiento para usos públicos y que suman un total de 174.822,00 m² suelo, lo que representa un 39,30% de la superficie total del sector.

Las superficies de los números 2, 3 y 4 anteriores son las correspondientes a los Sistemas Locales que se ceden al Ayuntamiento para usos públicos y que suman un total de 169.553,64 m² de suelo, lo que representa un 62,79% de la superficie neta del sector, entendida como la superficie total una vez descontados los SSGG (270.012,11 m²).

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS.

Las dotaciones de suelo previstas en la Ordenación Detallada del presente Plan Parcial para Espacios Libres y Equipamientos se justifican en el cuadro siguiente.

La cesión de Espacios libres públicos debe ser superior a 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles:

$$222.417,05 \text{ m}^2\text{c} \times 20 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 44.483,41 \text{ m}^2\text{s}$$

La cesión de Equipamientos debe ser superior a 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles:

$$222.417,05 \text{ m}^2\text{cup} \times 15 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 33.362,56 \text{ m}^2\text{s}$$

DOTACIÓN	PREVISIÓN	PGOU de León	RUCyL
Espacios Libres Públicos	48.762,26 m ² s	Condiciones geométricas	$\geq 20 \text{ m}^2/100\text{c} = 44.483 \text{ m}^2\text{s}$
Equipamientos públicos	34.134,98 m ² s	_____	$\geq 15 \text{ m}^2/100\text{c} = 33.362 \text{ m}^2\text{s}$
TOTAL	82.897,24 m ² s		77.845 m ² s

La reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos supera los 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles.

La reserva de suelo para el sistema local de equipamientos públicos supera los 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles señalados en el artículo 106.2 del RUCyL.

RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

El diseño del viario permite albergar la totalidad de los aparcamientos requeridos por la legislación urbanística.

La reserva de plazas establecida en el artículo 104 del RUCyL establece dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos una de ellas de uso público.

Número mínimo de aparcamientos:

$$222.417,05 \div 100 \times 2 = 4.448,34 \text{ plazas}$$

Esto supone una reserva obligatoria de al menos 2.224 plazas de uso público y el resto de uso privado.

La previsión de plazas públicas que se ha hecho supone 1.047 aparcamientos distribuidos en el viario. El resto hasta completar las 2.224, sobre el Sistema General de Equipamiento Público, que supone más del 50% de la superficie neta del sector.

Igualmente se prevé en el espacio público la reserva de 56 plazas reservadas para personas con movilidad reducida en cumplimiento de la legislación en materia de Accesibilidad que se incluye en un anexo del presente documento. Un total de 26 sobre el viario público y 30 plazas sobre el Sistema General de Equipamiento Público, lo que garantiza el cumplimiento del estándar.

El tamaño previsto para las plazas más reducidas es de 5m de largo por 2m. de anchura, lo que produce una superficie de 10 m² dando con ello cumplimiento al artículo 104.2 del RUCyL. Las plazas previstas para personas con movilidad reducida deberán cumplir las condiciones señaladas en la normativa vigente y detalladas en el anexo correspondiente del presente documento.

La reserva de las plazas mínimas de uso privado que derivan del citado artículo 104 del RUCyL, se garantiza con la implantación en la normativa de la obligatoriedad de instalar al menos 1,1 plazas por vivienda en las ordenanzas residenciales, lo que supone al menos 1.957 plazas privadas, y una plaza por cada 100 m² construibles en la zona destinada a equipamientos privados DEQ (pr), lo que supone 290 plazas más.

DOTACIÓN	RUCyL	PREVISIÓN
Plazas de aparcamiento públicas	> 2.224 plazas	2.225 plazas
Plazas de aparcamiento privadas	> 2.224 plazas	2.247 plazas
TOTAL	> 4.448 plazas	4.472 plazas

JUSTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DETALLADAS.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

En el presente Plan Parcial se han fijado los siguientes Coeficientes de Ponderación basados en la rentabilidad respectiva de cada uso pormenorizado según se especifica en el artículo 107 del RUCyL.

Vivienda libre y usos compatibles: 1

Vivienda protegida y usos compatibles: 0,75

Equipamiento privado: 0,8

Servicios urbanos: 0,5

Los coeficientes de ponderación se han calculado siguiendo el método residual, consistente en la obtención del valor del aprovechamiento a partir del valor en venta del producto inmobiliario según el mercado y deduciéndole los costes de producción; ejecución material, urbanización, costes de gestión y desarrollo, etc, así como los beneficios netos esperados.

Para calcular el valor del aprovechamiento se ha seguido el método de valoración recogido en el RD1020/1993 de 25 de junio por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración Catastral.

Para ello se parte de la expresión:

$$V_r = (V_v / 1,40) - V_c$$

Siendo:

V_r el valor de repercusión del suelo urbanizado (€/ m²c),

V_v el valor en venta del producto inmobiliario (€/ m²c) para el que se han adoptado los siguientes valores:

RESIDENCIAL: 1.800 €/ m²c

TERCIARIO: 1.250 €/ m²c

SERVICIOS URBANOS: 914 €/ m²c

Vc el coste de construcción del inmueble (€/ m²c) para el que se han adoptado los siguientes valores:

RESIDENCIAL: 780 €/ m²c incluyendo parte proporcional de zonas no computables en la comercialización como garajes, trasteros, instalaciones, espacios comunes, etc y un 20% en concepto de gastos generales y beneficio industrial.

TERCIARIO: 550 €/ m²c incluyendo un 20% en concepto de gastos generales y beneficio industrial.

SERVICIOS URBANOS: 400 €/ m²c incluyendo un 20% en concepto de gastos generales y beneficio industrial.

1,4 como coeficiente adimensional de costes de desarrollo, gestión, financiación y beneficio de promoción, incluyendo honorarios facultativos, licencias y tasas, seguros, auditorías OCT, actos jurídicos y de naturaleza hipotecaria, publicidad, etc.

Según los datos señalados anteriormente el valor de repercusión en función de los distintos usos sería el siguiente:

RESIDENCIAL $(1.800 / 1,40) - (780) = 505,71$ €/ m²c

TERCIARIO $(1.350 / 1,40) - (550) = 414,28$ €/ m²c

SERVICIOS URBANOS $(914 / 1,40) - (400) = 252,85$ €/ m²c

Para la estimación del precio de la vivienda protegida se han seguido los siguientes datos:

Precio básico nacional: 758 € (Resolución de 15 de marzo de 2011 de la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas (BOE 25 de abril de 2011))

Coeficiente de mayoración por ámbito municipal: 2,08

Precio básico en vivienda nueva de venta en Régimen General: 1.576,64 € m² útil

Relación de metro cuadrado construido por metro cuadrado útil: 0,80

Superficie útil máxima de la vivienda: 90 m² útil

Superficie útil máxima de anejos: 25 m² útil de garaje y 8 m² útil de trastero = 33 m² útil de anejos

Coeficiente de minoración por anejos: 0,6

Precio básico en anejos: 945,98 € m² útil

Con el conjunto de datos anteriores obtenemos los siguientes valores:

Precio máximo de venta de una vivienda nueva, protegida, con garaje y trastero, y asignada al régimen general: $((1.576,64 \text{ €/ m}^2 \text{ útil} \times 90 \text{ m}^2 \text{ útil}) + (945,98 \text{ €/ m}^2 \text{ útil} \times 33 \text{ m}^2 \text{ útil})) \div (90 \text{ m}^2 \text{ útil} \div 0,8) = 1.538,80 \text{ €/ m}^2 \text{c}$

Teniendo en cuenta que la repercusión máxima de suelo en este tipo de viviendas se cifra en el 25% se obtiene un valor residual por metro cuadrado de edificabilidad consumida de: $1.538,80 \text{ €/ m}^2 \times 0,25 = 384,70 \text{ €/ m}^2 \text{c}$

Por lo tanto, siguiendo los cálculos realizados anteriormente, los coeficientes de ponderación serán los siguientes:

Para el uso residencial libre, mayoritario en el sector, se asigna el coeficiente de ponderación 1.

El resto de coeficientes de valoran en función del anterior, utilizando un redondeo de 0,05 unidades:

RESIDENCIAL LIBRE: $505,71 / 505,71 = 1,00$

RESIDENCIAL VPO: $384,70 / 505,71 = 0,75$

TERCIARIO: $414,29 / 505,71 = 0,80$

SERVICIOS URBANOS: $252,85 / 505,71 = 0,50$

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

USO	VV: VALOR EN VENTA (€/ m ² c)	BENEFICIOS Y GASTOS (s. Vv)	VC: COSTE DE CONSTRUCCIÓN (€/ m ² c)	VR: VALOR DE REPERCUSIÓN (€/ m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
RESIDENCIAL LIBRE	1.800,00	1,40	780,00	505,71	1,00
RESIDENCIAL VPO	1.538,80	384,70	0,75		
TERCIARIO	1.350,00	1,40	550,00	414,29	0,80

En cualquier caso estos valores se consignan de forma provisional, a la espera de lo que se determine en el futuro Proyecto de Actuación conforme a lo señalado en el artículo 240 del RUCyL.

APROVECHAMIENTO MEDIO.

Para el cálculo del Aprovechamiento Medio se han tenido en cuenta las prescripciones señaladas en el artículo 107 del RUCyL.

La Superficie Computable, a efectos del cálculo del Aprovechamiento Medio, se corresponde con la suma de superficies privativas del sector, excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, salvo las adquiridas por expropiación u otras formas onerosas.

COD. FINCA	REF. CATASTRAL	USO	DOMINIO	SUP. REAL PARCELA (m ²)	SUP. COMPUTABLE (m ²)
2	24900A005000010000RG		privado	27.001,80	
4	0507901TN9200N0001KG		privado	18.358,92	
5	24900A005000020000RQ		privado	4.768,68	
6	24900A00509158	Sobrante zona oriental 1	público	1.906,99	
7	0507902TN9200N0001RG		privado	8.080,42	
8	24900A005000040000RL		privado	4.816,88	
9	24900A00509062	Camino Iberdrola	público	759,90	
10	24900A005001050000RO		privado	7.723,05	
11a	24900A005001080000RD		privado	1.255,90	
11b	24900A005001080000RD		privado	2.386,13	
11c	24900A005001080000RD		privado	2.399,98	
11d	24900A005001080000RD		privado	1.834,21	
11e	24900A005001080000RD		privado	1.696,81	
11f	24900A005001080000RD		privado	2.262,65	
12	24900A005000030000RP		privado	8.192,82	
13	24900A00509164	Camino centro y presa centro	público	3.121,77	
15	24900A005001040000RM		privado	14.592,87	
16	24900A005001090000RX		privado	2.268,05	
17	24900A005001110000RD		privado	6.360,86	
18	24900A005000050000RT		privado	48.713,30	
19	24900A005000060000RF		privado	441,75	
20	24900A005000080000RO		privado	466,65	
21	24226A01609300		privado	1.814,62	
22	24900A005001030000RF		privado	5.833,19	
23	24900A005001100000RR		privado	9.457,77	
24	24900A005001130000RI		privado	15.882,63	
25	24900A005001120000RX		privado	1.912,47	
26	24900A005000070000RM		privado	1.064,90	
27	24900A005000100000RM		privado	5.624,08	
28	24900A005000090000RK		privado	1.247,98	
29	24900A005000110000RO		privado	2.875,50	
30	24900A005000120000RK		privado	1.927,16	
31	24900A005000140000RD		privado	4.128,42	
32	24900A005000130000RR		privado	3.648,06	
33	24900A005001150000REB		privado	1.359,55	
34	24900A005100150000RA		privado	4.708,93	
35	24900A005000160000RI		privado	3.351,49	
36	24900A00509130	Camino sur	público	772,67	

COD. FINCA	REF. CATASTRAL	USO	DOMINIO	SUP. REAL PARCELA (m²)	SUP. COMPUTABLE (m²)
37	24900A00509012	Canal zona occidental 1	público	5.699,71	
38	24900A00509013	Canal zona oriental	público	902,29	
40	24900A00509130B	Canal zona occidental 2	público	1.615,57	
41	24900A005001020000RT		privado	3.000,94	
42	24900A005001010000RL		privado	5.569,16	
43	24900A005001130000RIB		privado	2.488,47	
44	24900A005001140000RJ		privado	6.235,21	
45	24900A005001150000RE		privado	12.122,88	
46	24900A005000150000RX		privado	8.193,11	
47	24900A005100160000RB		privado	2.218,80	
48	24900A00509130		privado	3.374,63	
49	24900A005000970000RG		privado	7.841,78	
50	24900A005001000000RP		privado	14.813,71	
51	24900A005000990000RP		privado	2.826,14	
52	24900A005001170000RZ		privado	7.678,08	
53	24900A005001160000RS		privado	4.590,18	
54a	24900A005001180000RU		privado	12.339,26	
54b	24900A005001180000RU		privado	19.750,01	
54c	24900A005001180000RU		privado	13.772,01	
55	24900A005000980000RQ		privado	3.128,94	
56	24900A005201200000RX		privado	13.131,60	
57	24900A005001200000RZ		privado	18.661,66	
58	24900A005000170000RJ		privado	12.465,09	
59	24900A005000180000RE		privado	7.083,19	
60	24900A005000900000RZ		privado	170,35	
61	24900A005001220000RH		privado	1.767,93	
62	24900A005001210000RU		privado	5.382,72	
63	24900A005101200000RP		privado	5.123,81	
64	24900A005001190000RH		privado	3.320,83	
65	24900A00509241B	Ronda Sur	público	897,33	
66	Camino Este 1	Ronda Sur	público	148,06	
67	Camino Este 2	Ronda Sur	público	102,23	
68	Camino Este 3	Ronda Sur	público	2.217,92	
				1.814,62	
SUPERFICIE COMPUTABLE				443.653,41	
DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS EXISTENTES QUE YA ESTÉN AFECTAS A SU DESTINO					
1	24900A00409306A	Calle La Serna norte 1	público	221,48	
3	24900A00409306B	Calle La Serna norte 2	público	754,63	
14	24900A00409306C	Calle La Serna oeste 1	público	61,90	
39	24900A00409180A	Calle La Serna oeste 3	público	142,69	
				1.180,70	
SUPERFICIE COMPUTABLE				443.653,41	
SUPERFICIE PÚBLICA NO COMPUTABLE				1.180,70	
				444.834,11	443.653,41

Se han descontado de la superficie computable las dotaciones urbanísticas públicas existentes que ya están afectas a su destino como son los márgenes de la Calle La Serna.

Todo ello según queda reflejado en el plano PP-1-03 de Estructura de la propiedad.

Teniendo en cuenta que el aprovechamiento ponderado asciende a 193.541,04 m²cup.

El aprovechamiento medio es equivalente a:

$193.541,04 \text{ m}^2\text{cup} \div 443.653,41 \text{ m}^2\text{s} = 0,436244 \text{ m}^2\text{cup} / \text{m}^2\text{s}$

En cualquier caso este valor se consigna de forma provisional, a la espera de lo que se determine en el futuro Proyecto de Actuación a la vista de la realidad de los títulos que se aporten y los coeficientes de ponderación que se justifiquen, conforme a lo señalado en el artículo 240 del RUCyL.

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN (art. 101.2.d del RUCyL).

Se establece una única Unidad de Actuación coincidente con el sector.

USOS FUERA DE ORDENACIÓN (ART. 101.2.E DEL RUCYL).

No existen usos, construcciones, edificaciones ni instalaciones declaradas expresamente como fuera de ordenación por el Plan General de León. Tampoco se declaran en el presente Plan Parcial.

Se consideran usos incompatibles todos los existentes por lo que deberán demolerse.

PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS (ART. 101.2.F DEL RUCYL).

El presente Plan Parcial no regula de forma específica los plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

En cuanto a los plazos para la ejecución de las obras de urbanización, se estará igualmente sujeto a lo dispuesto en la normativa relativa a la Gestión, habilitándose especialmente la posibilidad de la puesta en servicio de las obras por fases, según el desarrollo futuro del sector, según criterios municipales

Por lo tanto, y en defecto de regulación específica en el artículo 21 del PGOU de León, relativo a los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, se remite a la legislación básica y en concreto a lo dispuesto en el artículo 49 del RUCyL.

ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO (art. 101.2.g del RUCyL).

El presente Plan Parcial no establece áreas de tanteo y retracto.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL PGOU DE LEÓN.

RELACIÓN DE DETERMINACIONES.

Las condiciones particulares están especificadas en la ficha del sector incluida en el Plan General.

RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE SE MODIFICAN.

De acuerdo con la justificación realizada en el apartado anterior no se modifica ninguna determinación de ordenación detallada.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS.

El objeto del presente apartado es describir y justificar las distintas infraestructuras y servicios que se prevé se vayan a implantar en el Sector.

Conforme al carácter de Plan Parcial que establece la Ordenación Detallada del sector, sus previsiones en materia de infraestructuras se limitan a establecer con carácter indicativo el esquema general de las distintas redes, sus conexiones exteriores y los criterios generales de diseño y dimensionamiento. Será el proyecto de Urbanización quién desarrolle, fije y justifique con el máximo grado de detalle las determinaciones aquí enunciadas, tanto desde el punto de vista técnico como económico.

Para la definición de la Ordenación Detallada del Sector ULD 08-01, se ha consultado a los responsables del suministro de los distintos servicios en la localidad. Será en el proyecto de urbanización cuando pueda incorporarse formalmente la garantía de suministro para cada uno de los servicios infraestructurales.

Cada una de las infraestructuras está calculada según las determinaciones establecidas en las Condiciones Técnicas de Diseño e Implantación de los distintos sistemas de servicios urbanos definidos en el Plan General de León y en concreto los siguientes.

Abastecimiento de agua: Art. 50

Saneamiento: Art. 51

Energía eléctrica: Art. 52

Alumbrado Público: Art. 53.

Residuos urbanos: Art. 54.

Todo ello sin perjuicio de las condiciones adicionales que puedan establecer las administraciones públicas, los servicios técnicos municipales, las ordenanzas correspondientes, o las empresas concesionarias del correspondiente servicio.

SANEAMIENTO.

Las condiciones de implantación de la red de saneamiento se han realizado en base a los criterios establecidos en el artículo 51 del PGOU de León y están señaladas en los planos PP-3.03 y 04 del presente Plan Parcial.

Conforme a lo establecido en el artículo 51.4 del PGOU de León se propone una red de saneamiento separativa por poder verter las aguas de lluvia al río Torío.

El caudal a adoptar para el cálculo de la red sería de un 15% de la dotación de abastecimiento de agua según criterio del artículo 51.6 del PGOU de León. De esta manera debe entenderse incluido expresamente el gran equipamiento comercial previsto sobre la parcela DEQ(pr)-2.

Por lo tanto el caudal de cálculo sería de $1.601.100 \text{ l/día} \times 0,15 / 86.400 \text{ sg/día} = 2,78 \text{ litros por segundo}$.

El caudal de escorrentía que puede preverse en la actuación no genera, en ningún caso, un aumento de la sección mínima recomendada. En cualquier caso, será el proyecto de Urbanización el que tendrá que justificar la sección definitivamente adoptada.

En cualquier caso se informa que el anterior proyecto de plan parcial ya disponía de un informe favorable de Saleal y que las condiciones fundamentales de aquel proyecto no han sufrido ninguna variación importante.

El tipo de tubería y su sección serán los señalados en el plano correspondiente.

En cualquier caso, será el proyecto de urbanización el que justifique, amplíe o modifique con detalle suficiente los criterios técnicos de la implantación del servicio en colaboración con los responsables del mismo.

ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Las condiciones de implantación de la red están señaladas en los planos PP-3.01 y 02 del presente Plan Parcial.

La evaluación de la demanda se ha establecido tomando como referencia el artículo 50.2 del PGOU de León, donde se establece como dotación residencial, un consumo de 300 litros por habitante y día, incluyendo en esta dotación el consumo para usos complementarios, así como el riego de los espacios libres a prever. De esta manera debe entenderse incluido expresamente el gran equipamiento comercial previsto sobre la parcela DEQ(pr)-2.

Este consumo máximo para el cálculo de las redes se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,4, de acuerdo con el citado artículo.

Se ha tomado como población media 5.337 habitantes, resultado de calcular 3 habitantes por vivienda.

La dotación mínima diaria será:

$$5.337 \text{ hab.} \times 300 \text{ l/hab./día} = 1.601.100 \text{ l/día}$$

El tipo de tubería y su sección serán los señalados en el plano correspondiente. Estará dotada de las necesarias válvulas, bocas de riego, hidrantes de incendio y acometidas a las parcelas.

Se instalarán los hidrantes de incendios de Ø100mm. necesarios, de forma que en ningún caso se produzca una distancia superior a los 200m. entre ellos, tal y como señala la NTE-IFA en el apartado correspondiente.

En cuanto a la red de riego de las zonas verdes, tendrá carácter independiente, conectándose con un sondeo que se realizará dentro del sector, según especificaciones del proyecto de Urbanización. El caudal necesario será tal que garantice una dotación de agua de 2 l/m^2 de zona verde para un riego nocturno de aproximadamente 10 horas durante los 90 días de verano.

Teniendo en cuenta que las zonas verdes pueden suponer en torno a un 50% de la superficie de espacios libres tenemos: $48.762,26 \times 50\% = 24.381 \text{ m}^2$.

De todo lo anterior obtenemos:

Dotación anual: $24.381 \text{ m}^2 \times 2 \text{ l/m}^2 \times 90 \text{ días} = 4.388 \text{ m}^3/\text{año}$

Dotación diaria: $24.381 \text{ m}^2 \times 2 \text{ l/m}^2 = 48,8 \text{ m}^3/\text{día}$

Caudal instantáneo: $24.381 \text{ m}^2 \times 2 \text{ l/m}^2 \div 10 \text{ horas} \div 3.600 \text{ sg/hora} = 1,35 \text{ l/sg}$.

Por último, para el baldeo de calles se ha previsto una dotación diaria de 5 l/m^2 calzada, lo que supone:

Dotación diaria: $88.726,84 \text{ m}^2 \times 5 \text{ l/m}^2/\text{día} = 444 \text{ m}^3/\text{día}$

En cualquier caso, será el proyecto de urbanización el que justifique, amplíe o modifique con detalle suficiente los criterios técnicos de la implantación del servicio en colaboración con los responsables del mismo.

LA PRESA VITIGERA.

Las condiciones de restitución de la presa existente están señaladas en los planos PP-3.04 del presente Plan Parcial.

Su recorrido se ha llevado por los viales, espacios libres del sector y el sistema general de equipamiento en paralelo con la carretera nacional.

Se ha dado continuidad a la sección prevista en el polígono colindante de "San Pedro", mediante dos tubos de D-600.

Las mismas condiciones se han propuesto para el ramal que atraviesa la avenida de La Granja y continúa por el parque del mismo nombre.

CICLO DEL AGUA. ARTÍCULO 104 DEL RUCYL.

De acuerdo con los apartados desarrollados anteriormente hay que señalar que las dimensiones del sector de Suelo Urbanizable del presente Plan Parcial no tienen entidad para requerir sistemas de refuerzo adicionales de los sistemas generales de abastecimiento o saneamiento de la ciudad.

El abastecimiento y saneamiento de la ciudad de León está sobradamente dimensionado para soportar la conexión de un sector de estas características. El abastecimiento cuenta con una captación y una estación de tratamiento de agua potable (ETAP) previas que gozan de todos los permisos y autorizaciones pertinentes. El saneamiento cuenta con una estación depuradora de aguas residuales (EDAR) con sobrada capacidad y que igualmente dispone de las pertinentes autorizaciones.

Por lo tanto se considera que la infraestructura del sector se conectará simplemente a red existente, que cuenta con todos los permisos necesarios, tanto para la captación como para el vertido.

En cuanto a la red de riego será necesario, según información de los servicios técnicos municipales, realizar un sondeo que aporte el caudal necesario especificado en el apartado anterior. Dicho sondeo se integrará en alguna de las zonas donde están situados los espacios libres públicos.

ENERGÍA ELÉCTRICA.

Las condiciones de implantación de la red de energía eléctrica se han realizado en base a los criterios establecidos en el artículo 52 del PGOU de León y a las conversaciones mantenidas con la compañía suministradora Iberdrola y están representadas en los planos PP-3.05 y 06 del presente Plan Parcial.

La previsión de carga del presente sector, teniendo en cuenta la instrucción ITC-BT-10, es la siguiente:

La previsión de unidades residenciales es de 1.779.

La previsión es que todas ellas dispongan de un grado de electrificación básico.

El coeficiente de simultaneidad será de $15,3 + (1.779-21) \times 0,5 = 886,65$

$5.750 \text{ W} \times 886,65 = 5.098 \text{ KW}$.

La previsión de locales comerciales es de: $100 \text{ W} \times 15.800 \text{ m}^2 = 1.580 \text{ KW}$.

La previsión de garajes es de 45.962 m^2 , lo que supone: $20 \text{ W} \times 45.962 \text{ m}^2 = 919 \text{ KW}$.

La previsión de carga correspondiente a los servicios generales será de: $5 \text{ KW/portal} \times 150 \text{ portales} = 750 \text{ KW}$.

CARGA TOTAL VIVIENDAS: 8.347 KW

La previsión de uso de equipamiento privado supone:

6.000 KW en media tensión y 600KW en baja tensión

CARGA TOTAL EQUIPAMIENTO PRIVADO: 6.600 KW en media y baja tensión

La previsión de urbanización es la siguiente:

Adoptando el criterio de 2 W/ m² de viales y espacios libres obtenemos los siguientes valores:

Superficie de viales y espacios libres: 48.762,26 + 88.726,84 = 137.489,10 m²,

137.489,10 m² x 2 W/ m² = 275 KW

CARGA TOTAL URBANIZACIÓN: 275 KW

En cualquier caso, el proyecto de urbanización justificará con detalle los criterios técnicos de la implantación del servicio en colaboración con los responsables del mismo.

TOTAL PREVISIÓN: 11.520 KW.

Se prevé la instalación de transformadores de 630 KVA, que supone entorno a los 500 KW. La instalación prevista sería de 64 centros de transformación, situados sobre un total de 32 parcelas que permitan la instalación de dos transformadores, definidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

La previsión de cargas podrá ser objeto de estudio particularizado y ajuste por fases de acuerdo con la compañía suministradora.

Los transformadores que se encuentren situados en accesos a los espacios libres o próximos a las edificaciones residenciales deberán ir soterrados. Los transformadores podrán ir situados soterrados sobre los sistemas de red viaria, espacios libres y equipamientos. En la ordenanza correspondiente se detallan las condiciones específicas de su implantación.

En cualquier caso, será el proyecto de urbanización el que justifique, amplíe o modifique con detalle suficiente los criterios técnicos de la implantación del servicio en colaboración con los responsables del mismo.

De acuerdo con la consulta realizada a la compañía Iberdrola sobre las condiciones de implantación del sector las condiciones de conexión serán las siguientes:

Punto de conexión en el Doble circuito de 45kV denominado "Circunvalación 3", "Circunvalación 4", procedente de la ST "Navatejera".

Conexión con doble circuito de 45kV en aéreo y subterráneo.

Construcción de una Subestación Transformadora (STR) de 45/20kV ó 132/20 kV

Red subterránea mallada de MT y los centros de transformación.

Red de BT.

En cualquier caso la previsión de carga de la consulta está prevista para más sectores que el presente que presumiblemente podrán contribuir a la carga correspondiente.

ALUMBRADO PÚBLICO.

Las condiciones de implantación de la red de energía eléctrica se han realizado en base a los criterios establecidos en el artículo 53 del PGOU de León y las indicaciones de los servicios técnicos municipales y están representadas en los planos PP-3.07 del presente Plan Parcial.

Se han previsto una serie de luminarias de Vapor de Sodio de Alta Presión de 150W cada una, colocadas al tresbolillo a una distancia máxima de 30m. entre ellas, medida en el eje de la calle. La altura de los báculos está definida en las secciones transversales del viario.

La iluminación de los espacios libres previstos se especifican en el apartado correspondiente.

En cualquier caso, será el proyecto de urbanización el que justifique, amplíe o modifique con detalle suficiente los criterios técnicos de la implantación del servicio en colaboración con los responsables del mismo.

TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.

Las condiciones de implantación de la red de telefonía y telecomunicaciones señaladas en los planos PP-3.08 se han realizado siguiendo los criterios establecidos por las compañías distribuidoras correspondientes.

En cualquier caso, será el proyecto de urbanización el que justifique, amplíe o modifique con detalle suficiente los criterios técnicos de la implantación del servicio en colaboración con los responsables del mismo.

GAS NATURAL.

Las condiciones de implantación de la red de gas natural señaladas en los planos PP-3.09 se han realizado siguiendo los criterios establecidos por las compañías distribuidoras correspondientes.

En cualquier caso, será el proyecto de urbanización el que justifique, amplíe o modifique con detalle suficiente los criterios técnicos de la implantación del servicio en colaboración con los responsables del mismo.

RESIDUOS URBANOS.

Los espacios para la instalación de contenedores de basura selectiva se encuentran situados en el viario público según indicación en los planos de ordenación correspondientes.

En cualquier caso, será el proyecto de urbanización el que justifique, amplíe o modifique con detalle suficiente los criterios técnicos de la implantación del servicio en colaboración con los responsables del mismo.

OTROS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.

MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

Tal y como se aprecia en el plano PP-1.02, se trata de un terreno muy llano sin accidentes de relevancia.

Con ligeras pendientes es posible resolver el flujo de las redes de saneamiento de aguas fecales y de lluvia así como las necesarias rasantes de las calles, por lo que el movimiento de tierras se resume en el desbroce y retirada de tierra vegetal en todo el viario, y pequeños rasanteos con desmontes y rellenos medios del orden de 0,30 m.

Los planos PP-2.01 señalan las cotas de las rasantes de la totalidad del viario.

En cualquier caso, será el proyecto de urbanización el que justifique, amplíe o modifique con detalle suficiente los criterios técnicos de la implantación del servicio en colaboración con los responsables del mismo.

VIALES.

Las condiciones de implantación de la red viaria se han realizado en base a los criterios establecidos en el artículo 33 y 34 del PGOU de León en función de la clasificación de la red de tal manera que se garantizan los movimientos de población y mercancías, así como la capacidad y funcionalidad de la red viaria.

Las calzadas están previstas con pavimento asfáltico.

La superficie de aparcamiento se prevé con pavimento de adoquín. Previendo entre estos y la calzada una rigola de separación.

Las aceras se han previsto con pavimento de baldosa hidráulica. Será necesario tener en consideración todas las prescripciones en materia de accesibilidad. La separación con la calzada se ha pensado con bordillo de granito abujardado.

Los itinerarios peatonales se han previsto con pavimento de adoquín y el carril bici con aglomerado asfáltico coloreado en rojo.

En cualquier caso, será el proyecto de urbanización el que justifique, amplíe o modifique con detalle suficiente los criterios técnicos de la implantación del servicio en colaboración con los responsables del mismo.

ESPACIOS LIBRES.

Las condiciones de implantación de la red de espacios libres se han realizado en base a los criterios establecidos en el artículo 38 y 39 del PGOU de León.

Se han previsto luminarias de Vapor de Sodio de Alta Presión de 100W cada una colocadas al tresbolillo a una distancia máxima de 15m. entre ellas, medida en el eje de las calles de acceso. La altura del báculo prevista será de 4m.

En cualquier caso, será el proyecto de urbanización el que justifique, amplíe o modifique con detalle suficiente los criterios técnicos de la implantación del servicio en colaboración con los responsables del mismo.

SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES.

Adicionalmente a lo establecido en el PGOU de León deberán observarse las siguientes cuestiones en materia de telecomunicaciones:

REFERENCIAS A LA LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIÓN

Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (Ley General de Telecomunicaciones).

Reglamento aprobado por Real Decreto 424/2005, de 15 de abril.

Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo por el que se aprueba el Reglamento sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Orden ITC/1644/2011

CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES

Se incluyen a continuación un resumen de las observaciones de carácter general señaladas por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, y que la legislación vigente establece para que el despliegue de las redes de telecomunicación se realice de forma armónica y eficiente.

Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.

La Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, establece que la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia y conforme al Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Uso compartido de la propiedad pública o privada.

El artículo 30 de la Ley de Telecomunicaciones establece que el uso compartido se articulará mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la Administración competente, mediante resolución de la Comisión de Mercado de las Telecomunicaciones.

Instalaciones Radioeléctricas.

En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones por el Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística: características de las infraestructuras.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones con competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas no existe legislación específica, pudiéndose utilizar como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITE/1644/2011, de 10 de junio; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-Ley.

Cumplimiento Orden ITC/3528/2008, de 28 de noviembre.

Deberá darse cumplimiento a la Orden ITC/3528/2008, de 28 de noviembre, publicada en el BOE de 6 de diciembre de 2008, por la que se aprueba el modelo de comunicación al que deben ajustarse

tarse las distintas Administraciones Públicas que hayan dictado una normativa específica de aplicación a la ocupación del dominio público y la propiedad privada para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas conforme al artículo 29.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES

La planificación territorial debe prever las infraestructuras de telecomunicaciones para facilitar el acceso a los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las redes públicas de comunicación electrónicas deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo que deberán preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios.

Se usarán como referencia las cinco normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES EN LOS EDIFICIOS

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su reglamento aprobado por Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo, junto con todas sus modificaciones y resto de normativa sectorial complementaria.

ESTUDIO DE RUIDO.

En conformidad con la Ley 5/2009, de 4 de junio, de Ruido de Castilla y León, se ha realizado un estudio del ruido que se incluye como anexo del presente Plan Parcial. De las conclusiones de dicho estudio se introducen las medidas correctoras oportunas en la normativa del presente Plan Parcial basado en el Estudio de Ruido realizado por el Ayuntamiento de León.

Se incluye a estos efectos un apartado 4.7 denominado Normas Específicas de Protección Contra el Ruido, numerados como 4.7.1, 4.7.2 y 4.7.3 en el que se detallan las medidas correctoras y/o preventivas de protección contra el ruido.

El Ministerio de Fomento dispone de un documento denominado “Mapas Estratégicos de Ruido de las Carreteras de la Red del Estado (Castilla y León)”, aprobado en noviembre de 2007, realizado en la denominada 1ª Fase de Mapas Estratégicos.

De acuerdo con el art. 16 de la Ley 37/2003, del Ruido, debería haberse hecho una revisión de dichos Mapas a los 5 años a partir de la fecha de su aprobación, lo que supone que la actualización debería existir antes de 30 de junio de 2012, o en todo caso antes de noviembre de 2012. Por otra parte, los citados mapas no se encuentran adaptados a la nueva Ley 5/2009, de 4 de junio, de Ruido de Castilla y León,

En cualquier caso existe compatibilidad entre el estudio de ruido del Ayuntamiento de León y el elaborado por el Ministerio de Fomento, siendo más restrictivo el estudio de ruido elaborado para el Plan Parcial.

PLANEAMIENTO HABILITANTE PARA LA IMPLANTACIÓN DE GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.

El presente instrumento constituye un planeamiento habilitante para la implantación de un gran equipamiento comercial sobre la parcela DEQ(pr)-2, conforme a lo señalado en el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

Es necesario tener en consideración los antecedentes del presente plan parcial a la hora de evaluar el impacto del gran equipamiento sobre las vías de comunicación y servicios urbanos, ya que se disponía de informe favorable de todos los organismos implicados con anterioridad.

PLANEAMIENTO GENERAL

El PGOU de León considera el uso de Grandes Equipamientos Comerciales como un uso encuadrado dentro de su definición de “Uso de Equipamientos Comerciales”, categoría 2ª, cuando la superficie de venta al público supere los 5.000 m², según definición de los artículos 101 y ss. del PGOU, y remite las condiciones de su implantación a la normativa sectorial de aplicación.

Se trata de un uso compatible en todos los sectores de suelo urbanizable de uso predominante residencial tal y como se describe en el artículo 67 del PGOU.

INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO URBANO

A los efectos de garantizar la integración en el entorno urbano el presente documento desarrolla:

La organización de la movilidad que produce el gran equipamiento comercial, incluyendo un estudio de tráfico, que la resuelve.

La generación un gran eje comercial, entre las calles existentes de La Granja y La Serna, que articula el sector y se conecta con el resto del tejido urbano del entorno.

La creación de una estructura pública viaria que relaciona los distintos nuevos espacios libres públicos creados con el nuevo equipamiento comercial.

ACCESOS

El presente plan parcial incluye un estudio de tráfico que resuelve íntegramente las necesidades de acceso al gran establecimiento comercial. Igualmente se incluyen los apartados 0 y ss. de la Memoria Justificativa donde se detallan las características de los accesos y las redes viarias previstas.

Se analiza el aumento de la movilidad que previsiblemente inducirá en su entorno el gran establecimiento comercial, estableciendo las medidas precisas para asegurar un acceso eficiente y evitar la congestión de la red viaria, incluyendo tanto los nuevos viales como los refuerzos de la red existente.

El sector se encuentra en una posición de accesibilidad inmejorable por su vinculación directa a la ronda interurbana LE-20, y encontrarse entre dos de sus enlaces a la altura de Villaobispo y La Granja. El acceso más directo al sector y al gran equipamiento comercial se produce a través de la glorieta de la LE-20 a la altura del parque de La Granja. Desde esta entrada se accede a la Avenida de La Granja donde se desarrolla una nueva glorieta de acceso que articula la entrada al sector a través de un nuevo viario principal que discurre hasta la calle La Serna, donde se integra mediante la construcción de una nueva glorieta. De esta forma se crea un nuevo viario paralelo a la LE-20 con buenos accesos a través de la red principal de León y que sirve de acceso directo al nuevo gran equipamiento comercial.

Se garantiza la conexión con el transporte público existente, ya que la nueva red viaria propuesta está perfectamente integrada con la red principal existente. De esta forma únicamente será necesario ampliar las líneas de transporte público para que discurren por el nuevo viario principal del sector y con ello dar servicio a la totalidad del sector y del equipamiento comercial.

El nuevo viario previsto conecta igualmente las redes peatonal y ciclista de la zona circundante. De esta forma se garantiza la conexión peatonal con las calles La Granja y La Serna actualmente existentes. También se da continuidad a la red ciclista prevista en el planeamiento general y que discurre paralela a la ronda LE-20.

Todos los viarios que bordean el nuevo gran equipamiento comercial previsto pertenecen a la red complementaria del PGOU de León lo que garantiza una rápida y segura evacuación en caso de incendio, contaminación, accidente o cualquier otro riesgo para la población. Adicionalmente se han previsto sendas glorietas en los puntos principales de acceso al nuevo equipamiento que permitirían una salida rápida de los vehículos. Por otro lado la parcela está afectada por la línea de edificación de la LE-20 que impide edificar en una parte importante de la misma. Es previsible que esta parte de la parcela se destine a una playa de aparcamientos lo que generaría un amplio espacio exterior seguro en caso de emergencia.

En cuanto a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras se incluye un anexo normativo de cara a garantizar su cumplimiento en las distintas fases de desarrollo del plan.

CONEXIÓN A LAS REDES DE SERVICIOS URBANOS

El presente plan parcial incluye un estudio de conexión de las redes de servicios urbanos en el apartado 0 de la memoria justificativa donde se garantiza la resolución de los servicios para el gran establecimiento comercial, tanto a nivel de abastecimiento de agua como de saneamiento de aguas residuales.

APARCAMIENTOS

El presente plan parcial incluye una vinculación de la normativa señalada en el artículo 9 de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, relativo a los aparcamientos en la ordenanza correspondiente de la parcela DEQ(pr)-2, de cara a garantizar su cum-

plimiento en las distintas fases de desarrollo del plan. Todo ello sin perjuicio de otras disposiciones que la sustituya, modifique o complemente.

RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.

Una vez analizado el ámbito territorial objeto de modificación se constata la ausencia de afectación sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cara riesgo.

A estos efectos, se incluye como Anexo 7 a esta Memoria Vinculante un denominado “INFORME RELATIVO A LOS RIESGOS O PELIGROSIDADES DEL ÁMBITO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ULD 08-01”, al que esta Memoria Vinculante se remite. Este informe fue incorporado al procedimiento de consulta ambiental formulada en relación con la modificación de PGOU que en el ámbito del sector ULD 08-01 fue tramitada (y que habilita la redacción del presente Plan Parcial), todo ello en contestación al informe que dentro de tal procedimiento fue emitido por la Agencia de Protección Ciudadana de Castilla y León. La Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente resolvió la no necesidad de sometimiento de dicha modificación a trámite ambiental, quedando subsu-
mida, como se desprende de lo señalado, dentro del citado procedimiento de consulta ambiental, la acreditación de la inexistencia de riesgos en el área.

El informe incluido en el Anexo concluye, después de un análisis pormenorizado sobre la materia, la ausencia de riesgos en el área, todo ello a los efectos previstos en la Ley de Protección Ciudadana de Castilla y León.

En particular, en cuanto al riesgo de inundación, el ámbito se encuentra a una distancia superior a 300 metros de la línea de inundación de 500 años del río Torío conforme a los datos recabados de la Confederación Hidrográfica del Duero.

RESUMEN EJECUTIVO.

CONTENIDO DEL RESUMEN EJECUTIVO

El resumen ejecutivo junto con el resto de la documentación del presente Plan Parcial se ajusta al contenido señalado en el artículo 11.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE (art .11.2 de la ls)

La ordenación detallada no altera la actualmente vigente sino que la complementa y desarrolla.

En todo caso, el ámbito sobre el que se establece la ordenación detallada es el total del sector, cuya delimitación puede apreciarse en los planos PP-2.01 del presente Plan Parcial.

ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS (ART .11.2 DE LA LS)

Conforme al artículo 156 del RUCyL el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de ciertas licencias urbanísticas.

El ámbito de suspensión de licencias del presente instrumento de planeamiento será coincidente con el sector.

Fdo.: Ángel Mancebo Güiles
Ingeniero de CC.CC y PP

Fdo.: Andrés Rodríguez Sabadell.
Arquitecto

NORMATIVA URBANÍSTICA

NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

El objeto de esta Normativa Urbanística es el desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial con el rango de Ordenanzas Reguladoras.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas coincide con el sector único que el presente Plan Parcial define como ULD 08-01, al igual que el Plan General de León.

ALCANCE.

Las presentes normas urbanísticas desarrollan las determinaciones establecidas para el sector por el planeamiento de rango superior, completando además las condiciones urbanísticas no definidas en aquél. En cualquier caso, deberán entenderse como complementarias de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana y de la modificación del mismo que le afecta.

CONTENIDO DOCUMENTAL.

El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos.

Memoria Informativa.

Memoria Justificativa y Vinculante.

Normativa Urbanística.

Plan de Etapas.

Estudio Económico Financiero.

Planos de Información.

Planos de Ordenación.

Planos de Urbanización.

VIGENCIA.

De acuerdo con los artículos 60 y 61 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Parcial deberá publicarse en los Boletines correspondientes, entrando en vigor a partir de la fecha de la publicación en este último.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones.

EFECTOS.

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos por la Legislación Urbanística vigente.

NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Plan Parcial corresponden al Ayuntamiento de León, a través de sus servicios técnicos.

En todo lo no previsto en la presente Normativa Urbanística regirá lo estipulado en las del Plan General de León que, en todo caso, serán de aplicación con carácter complementario y subsidiario en las situaciones no expresamente reguladas por este Plan Parcial, y siempre que no supongan contradicción con las determinaciones positivas de ésta.

En relación con la documentación gráfica anexa cabe hacer las siguientes consideraciones:

La imagen de la propuesta es una idealización del resultado final del sector una vez urbanizado y edificadas la totalidad de las parcelas incluidas. No tiene ningún carácter normativo.

Los planos PP-2.03 y 04 tienen carácter orientativo y estarán sujetos a las determinaciones que en su momento establezca el proyecto de urbanización correspondiente. Igualmente sucede con los planos de la serie PP-3 correspondiente a Urbanización.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la Clasificación de Suelo Urbanizable establecida por las normas urbanísticas. Pasará a ser Suelo Urbano Consolidado tras el desarrollo y ejecución completa de las obras de urbanización.

CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Se establece para el sector una calificación de suelo pormenorizada, mediante la división de los suelos privativos incluidos en el ámbito en una serie de zonas, continuas o discontinuas, en

que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometida a un mismo régimen. Dichas zonas son las siguientes:

Ms: MANZANA semiabierta

Mc: MANZANA cerrada

deq(pr): sistema local de EQUIPAMIENTO PRIVADO

CT: sistema local de Servicios Urbanos. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

La asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, se determina en la presente normativa a través del establecimiento de una serie de condiciones particulares de uso y aprovechamiento (Zonas) diferenciadas para cada una de las zonas definidas. La ordenación de un terreno será la que resulte de la aplicación de las condiciones de calificación, asignación de intensidad y ordenación de volúmenes correspondientes a la regulación zonal que le ha sido asignada.

La calificación lleva implícita también la definición de los terrenos públicos de cesión obligatoria:

sg-el: sistema general de espacios libres.

sl-EL: sistema local de Espacios Libres.

sg-eq: sistema general de equipamiento público.

sl-eq (pu): sistema local de equipamiento público.

sg-RV: sistema general RED VIARIA.

SL-VP: SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS.

Los suelos destinados a sistemas estarán sujetos a la reglamentación general fijada en los artículos 23 y ss. del PGOU de León, y en especial a las condiciones de diseño y construcción que se pormenorizan para cada uno de ellos. En cualquier caso se incorporan, como mero instrumento informativo una serie de fichas, que pretenden ser una recopilación de los aspectos básicos de aplicación en el presente sector de Suelo Urbanizable. Se trata por tanto de un documento complementario a las determinaciones del Plan General.

CESIONES.

Sistemas generales: 135.566,41 m² de SSGG de Equipamientos

36.896,63 m² de SSGG de Espacios Libres

2.358,96 m² de SSGG de Red Viaria

Espacios Libres: 48.762,26 m² en las parcelas EL-01 a 13.

Equipamientos: 34.134,98 m² en las parcelas DEQ(pu)-01 a 04.

Viario interior: 86.656,40 m².

Cesión: 10% de aprovechamiento lucrativo.

EDIFICABILIDAD Y USOS.

Las Ordenanzas que se desarrollan al final de la presente normativa, detallan la edificabilidad asignada a cada parcela en función de la regulación zonal correspondiente, junto con el régimen de usos.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO.

CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones de desarrollo que se establecen sobre este sector, son:

Se delimita un único sector estableciéndose en el presente Plan Parcial la ordenación del conjunto del ámbito.

La totalidad del sector constituye una única Unidad de Actuación, conforme al artículo 108 del RUCyL.

Esta Unidad de Actuación habrá de gestionarse como Actuación Integrada, conforme a las previsiones del proyecto de Actuación que habrá de redactarse como requisito imprescindible para su desarrollo (art. 234 del RUCyL).

El Sistema de Actuación para su desarrollo se establecerá en el proyecto de Actuación (art. 241 del RUCyL).

Se establece una única Etapa de desarrollo para el sector, sin perjuicio de las distintas fases de ejecución que puedan ser establecidas por el proyecto de Urbanización.

En cuanto a los plazos se estará a lo dispuesto en el artículo 21 del PGOU de León que remite a lo dispuesto en el artículo 49 del RUCyL.

ESTUDIOS DE DETALLE.

Para cada manzana o conjunto de las mismas se podrán realizar estudios de detalle específicos cuyo fin sea reorganizar los volúmenes edificatorios, o establecer nuevas alineaciones o rasantés.

PROYECTO DE ACTUACIÓN.

En desarrollo del presente Plan Parcial será necesaria la elaboración y aprobación del proyecto de Actuación. Su contenido se ajustará a lo establecido en los artículos 240 y ss. del RUCyL.

En lo relativo a las determinaciones de reparcelación y urbanización, el proyecto de Actuación podrá limitarse a la definición de sus bases, conforme al apartado 4 del artículo 75 de la LUCyL, remitiendo su definición precisa a los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

Conforme a lo previsto en el art. 240 del RUCyL, el proyecto de Actuación contendrá como mínimo las bases de la reparcelación de las fincas.

El Proyecto de Actuación, o el correspondiente de reparcelación, podrá 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 realizar parcelaciones que den como resultado parcelas de superficie inferior a la mínima establecida en la zona de ordenanza que sea de aplicación.

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

La definición técnica de las obras que se desarrollen en el proyecto de Urbanización, se ajustará a lo regulado por las determinaciones de desarrollo de los Sistemas de Servicios Urbanos definidos en los artículos del 48 al 54 del PGOU de León.

Las rasantes determinadas para el sector podrán ser modificadas si así fuera necesario para la correcta solución de las infraestructuras del ámbito.

LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

Quedan reguladas por las determinaciones del artículo 55 del PGOU de León.

LICENCIAS EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES

Obligación de licencia municipal para la instalación de infraestructuras de telecomunicación.

Tal y como señala el informe de la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, En primer lugar, es preciso destacar que existe una gran variedad de tipos de instalaciones de telecomunicación utilizadas para ofrecer diferentes servicios (telefonía, radiodifusión sonora, televisión, comunicaciones de la policía local, radioaficionados, emergencias, etc.), que no pueden ser reguladas con los mismos criterios, dados sus diversos usos, sus funcionalidades y finalidades, etc, siendo necesario una mayor precisión al utilizar esta terminología, En segundo lugar, hay instalaciones de telecomunicaciones como, por ejemplo, las de telefonía inalámbrica, que permiten a algunos ciudadanos que residen en zonas rurales, conectarse a la red pública de comunicaciones electrónicas para disponer de servicios telefónico incluido en el servicio universal. Por lo tanto, su instalación no debería estar sujeta a la exigencia de licencia municipal. Por otra parte, con esta disposición tan genérica se estaría requiriendo licencia municipal para la instalación de una antena receptora de televisión, para la instalación de la conexión a una red pública de comunicaciones electrónicas lo para la instalación de un domicilio de una red de acceso de banda ancha inalámbrica (WIFI) o para interconexión inalámbrica de periféricos de un ordenador.

Por otra parte la administración responsable de la probación del instrumento de planificación urbanística debe tener en cuenta el contenido de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. Según está, las disposiciones contenidas en el Título I de dicha Ley se aplicarían a las estaciones o instalaciones radioeléctricas que reúnan los siguientes requisitos:

Que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.

Que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 metros cuadrados.

Que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.

Que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

Las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.

La supresión de licencias en relación a las estaciones o infraestructuras radioeléctricas, que serán sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas, afecta a:

Las licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente. (art. 3.1).

Las licencias que autorizan "los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios" incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley (art. 3.2).

Las licencias para "la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (art. 3.3); como ejemplos se pueden citar: el cambio de tecnología con la que trabaja una estación radioeléctrica, al a instalación de micro-células para extender la cobertura de servicios de telefonía móvil, en que se apoyan diferentes tecnologías de despliegue. Y serían:

Las que no alteren la configuración arquitectónica del edificio (no varíen la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural ni cambien los usos característicos).

Las que no afecten a los elementos protegidos de edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artístico.

Otro tipo de licencias urbanísticas, como son las de primera utilización de las instalaciones, las de apertura o la de usos y actividades.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias municipales incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé; licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental...etc).

Concesión de licencias de primera ocupación para edificaciones de viviendas.

En relación con la concesión de licencias de primera ocupación para edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios, la administración local deberá tener en cuenta que la legislación contempla, como requisito imprescindible para dicha concesión, la presentación del Boletín de la instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de la Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.

USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

El presente Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en el art. 136 del PGOU de León, no declara expresamente como fuera de ordenación ningún uso, construcción, instalación o edificación o partes de las mismas, sino que las considera usos incompatibles con la ordenación urbanística, debiendo procederse a su demolición.

DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

Aprovechamiento ponderado: 193.541,04 m²cup

Superficie Computable: 443.653,41 m²s

Aprovechamiento Medio: 0,436244 m²cup/ m²s

En cualquier caso este valor se consigna de forma provisional, a la espera de lo que se determine en el futuro Proyecto de Actuación a la vista de la realidad de los títulos que se aporten y los coeficientes de ponderación que se justifiquen.

NORMAS GENERALES DE LOS USOS.

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de los Usos establecidas en el Capítulo IV del PGOU de León, incluyendo la Regulación detallada de los mismos, a cuya regulación se remite este Plan Parcial.

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de Edificación establecidas en el Capítulo V del PGOU de León, a cuya regulación se remite este Plan Parcial, sin perjuicio de lo establecido en las fichas de ordenanzas correspondientes de la presente normativa siempre y cuando no contradigan las especificaciones de las ordenanzas incluidas en el presente Plan Parcial.

NORMAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN: CONDICIONES DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA CARRETERA NACIONAL LE-20.

NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA NACIONAL LE-20.

LEGISLACIÓN SECTORIAL

Esta carretera de titularidad estatal está afectada por la legislación sectorial correspondiente que se enumera a continuación sin perjuicio de aquellas disposiciones que las modifiquen o complementen:

Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA CARRETERA Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD.

Las afecciones que ejerce la carretera sobre el sector son aquellas limitaciones de la propiedad derivadas de la aplicación de los artículos 20 y ss. de la citada Ley de Carreteras y 73 y ss. del Reglamento que la complementa, y que pueden esquematizarse a modo orientativo de la siguiente manera:

La zona de dominio público, definida en el artículo 21 de la citada Ley de carreteras y en el 74 de su Reglamento.

De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera estatal y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La zona de servidumbre, definida en el artículo 22 de la citada Ley de carreteras y en el 77 de su Reglamento.

De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada pertenecen a la zona de servidumbre las franjas de terreno situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en a medidas desde las citadas aristas.

La zona de afección, definida en el artículo 22 de la citada Ley de carreteras y en el 82 de su Reglamento.

De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada pertenecen a la zona de afección las franjas de terreno situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en a medidas desde las citadas aristas.

La Línea Límite de Edificación, definida en el artículo 25 de la citada Ley de Carreteras y en el 84 de su Reglamento.

De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada la línea de edificación se sitúa a ambos lados de la carretera a una distancia de 50 metros medida horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima. Entre estas líneas y la carretera quedará prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, con independencia del carácter público o privado de la propiedad de los terrenos, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La representación de estas afecciones se ha realizado tomando como referencia la actual carretera y el proyecto 45-LE-4060 "Paso Inferior Ronda Este de León (LE-20), Carretera CN-630 (Gijón -Sevilla), P.K. 143+600 – 147+000", imponiendo en cada caso, la más restrictiva de las dos.

El plano justificativo de las limitaciones a la propiedad de la carretera estatal LE-20, del presente documento, sin carácter normativo, a escala 1-1.500, recoge gráficamente el alcance de estas afecciones en la actual carretera.

AUTORIZACIÓN PREVIA

Cualquier actuación que se pretenda ejecutar dentro de la banda de afección requerirá autorización previa del Ministerio de Fomento; especialmente en la banda de dominio público, en que será preceptivo informe vinculante de la Unidad de Carreteras para las actuaciones a realizar.

PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD

De acuerdo con el artículo 24.1 de la Ley 25/1988 de Carreteras queda prohibido realizar publicidad de en cualquier lugar, dentro del ámbito del sector, visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición de en ningún caso derecho a indemnización.

PROTECCIÓN ACÚSTICA

Será obligatoria la implantación de los sistemas de protección acústica que se requieran para paliar los efectos negativos que, de conformidad con la legislación vigente, puedan ocasionarse sobre los usuarios del sector. Estos sistemas deberán de instalarse por el promotor de la urbanización de los terrenos, excluyendo expresamente al Ministerio de Fomento de la responsabilidad para su colocación.

NORMAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO.

CONDICIONES GENERALES

Se incluyen a continuación las medidas correctoras y/o preventivas de calidad acústica encaminadas a disminuir los niveles de ruido del sector tal y como reflejan en el Estudio Acústico que se acompaña en el anexo 6 del presente documento.

MEDIDAS CORRECTORAS Y/O PREVENTIVAS DE CALIDAD ACÚSTICA

Para disminuir el ruido en la zona próxima a la Ronda Este, se garantizará el cumplimiento de la velocidad máxima de la vía (70km/h).

Para las vías del interior del sector, dicha velocidad máxima será de 30km/h.

Asimismo, se garantizará el buen estado del asfaltado de las vías, para ello se instalará asfalto fonoabsorbente de calidad en la totalidad de las vías de nueva construcción del sector.

En cuanto a los usos, se procurará evitar incompatibilidades de usos, se prestará especial atención a las parcelas de equipamiento público. En este sentido las zonas del Plan Parcial destinadas a Equipamientos Públicos y que se encuentran situadas a menor distancia de la vía considerada como principal foco de ruido, deberán destinarse a usos diferentes a los incluidos en las áreas acústicas catalogadas como de tipo 1 y 2, en el artículo 8.2 de la Ley 5/2009 del ruido de Castilla y León

Se colocarán árboles y vegetación entre los focos ruidosos y los edificios.

Previamente a la concesión de licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos asistenciales, educativos o culturales, que se ubiquen dentro del sector, el promotor de las mismas deberá presentar un estudio acústico redactado por Entidad de Evaluación Acústica, en el que se determinen los niveles sonoros ambientales existentes en la parcela donde se ubicará el edificio. Dicho estudio deberá considerarse a efectos de calcular los aislamientos acústicos a ruido aéreo de que deberán disponer las fachadas de las edificaciones, de acuerdo a lo indicado en el CTE-DB-HR

MEDIDAS OPCIONALES CORRECTORAS Y/O PREVENTIVAS DE CALIDAD ACÚSTICA

Opcionalmente podrán llevarse a cabo las siguientes medidas correctoras:

Cinturones de árboles situados en los espacios abiertos.

Tramos de grava y vegetación

Barreras vegetales o gaviones de escasa altura (1m) para protección de peatones y ciclistas.

Colocación de pantallas acústicas en la Ronda Este.

REGULACIÓN ZONAL.

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial, se establecen las siguientes zonas de ordenanza, que se pormenorizan a continuación:

Ms: MANZANA semiabierta

Mc: MANZANA cerrada

BA: BLOQUE ABIERTO

deq(pr) : SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

Igualmente, pero con un mero carácter complementario a las determinaciones del Plan General se establecen los siguientes sistemas, que se pormenorizan a continuación:

sg-el: sistema general de espacios libres.

sl-EL: sistema local de Espacios Libres.

sg-eq: sistema general de equipamiento público.

sl-eq (pu): sistema local de equipamiento público.

ct: SISTEMA LOCAL DE Servicios Urbanos. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

sg-RV: sistema general RED VIARIA.

SL-VP: SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS.

MS: MANZANA SEMIABIERTA.
DELIMITACIÓN.



DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Corresponde con áreas de suelo previstas para la implantación de edificación caracterizada por una organización predominante en Manzana Semiabierta con un uso residencial.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

TIPO DE ORDENACIÓN:

Edificación según alineación a vial, con edificación continua entre medianeras en manzanas semi-abiertas, según descripción gráfica.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

(con indicación de aquellas que deben destinarse a la construcción de vivienda sometida a algún régimen de protección)

Podrán redistribuirse entre manzanas de idéntico uso predominante.

Para los usos compatibles ver las condiciones de uso de la presente ordenanza.

MS-1: 16.000 m²c

MS-2: 12.066 m²c para Vivienda Protegida

MS-3: 6.500 m²c para Vivienda Protegida

MS-4: 10.000 m²c para Vivienda Protegida

MS-5: 7.500 m²c

MS-6: 8.500 m²c

MS-7: 19.000 m²c

MS-8: 13.000 m²c para Vivienda Protegida

MS-9: 19.000 m²c para Vivienda Protegida

MS-10: 8.500 m²c

MS-11: 8.500 m²c

MS-12: 19.000 m²c para Vivienda Protegida

MS-13: 11.750 m²c para Vivienda Protegida

MS-14: 18.500 m²c

NÚMERO DE VIVIENDAS

El número de viviendas se definirán el proyecto de actuación.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Según descripción gráfica.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Según descripción gráfica.

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

ALTURA MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Dos plantas menos de las señaladas en los planos de ordenación.

OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA.

100%.

CHAFLANES

Los chaflanes serán únicamente los reflejados en los planos de ordenación.

VIVIENDA PROTEGIDA

Las viviendas acogidas a cualquier régimen de protección deberán cumplir la legislación que les sea de aplicación.

APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO

El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

CONDICIONES DE PARCELA.

PARCELA MÍNIMA.

100 m²

LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA

La fachada mínima permitida será de 6m.

ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

ALINEACIÓN.

Es de aplicación lo establecido en las condiciones generales del tipo de ordenación según ordenación a vial del PGOU.

FONDO EDIFICABLE.

Según descripción gráfica.

CONDICIONES DE SECCIÓN.

PLANTA BAJO CUBIERTA.

Las viviendas podrán, en su caso, constituir, tanto a nivel funcional como registral, una unidad independiente de las de la planta inferior.

PLANTAS DIÁFANAS.

Se permiten las plantas diáfanas en cualquier disposición, siempre que se justifique en el proyecto correspondiente.

PASAJES

Se permitirán los pasajes señalados en los planos de ordenación debiendo dar cumplimiento al artículo 151 del PGOU.

OTRAS CONDICIONES

Las establecidas en las condiciones generales de la Edificación del PGOU de León, correspondiente con los artículos 144 y ss.

CONDICIONES DE APARCAMIENTO.**PLAZAS DE APARCAMIENTO DE USO PRIVADO.**

Se instalará al menos 1,1 plazas de aparcamiento por vivienda y una por cada 100 m² construibles en otros usos compatibles.

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

Las establecidas en las condiciones generales de la Edificación del PGOU de León, correspondiente con los artículos 159 y ss.

CONDICIONES DE ORNATO.

Las establecidas en las condiciones generales de la Edificación del PGOU de León, correspondiente con los artículos 167 y ss.

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA EDIFICACIÓN.

Los espacios de la parcela libres de edificación podrán destinarse a la implantación de usos deportivos, garaje-aparcamiento al servicio del edificio en edificaciones auxiliares de carácter liviano, sea éste en superficie o subsuelo, así como parques y jardines, debiendo tratarse, en este caso, como si de espacios libres de uso público se tratase. Caso de que tales usos precisen de edificación, la misma computará a efectos de la edificabilidad máxima autorizada.

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 un vallado o cierre de la parcela, cuya parte maciza, en su caso, no podrá superar una altura de 1,2m. y con una altura total de 2,00m.

CONDICIONES DE USO.

USO PRINCIPAL.	Vivienda plurifamiliar.
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES.	Equipamiento:
Deberá destinarse a estos usos una edificabilidad comprendida entre los mínimos señalados en la presente relación y el 78% como máximo de la edificabilidad total.	Sanitario, Asistencial, cat 5ª a 8ª
Edificabilidades mínimas que deberán destinarse a usos compatibles.	Educativo,
MS-1: 2.000 m ² c	Socio-cultural,
MS-2: 1.000 m ² c	Deportivo,
MS-3: 750 m ² c	Religioso,
MS-4: 1.000 m ² c	Administrativo-público,
MS-5: 750 m ² c	Residencial colectivo,
MS-6: 1.000 m ² c	Servicios urbanos.
MS-7: 1.800 m ² c	Artesanía / Talleres.
MS-10: 750 m ² c	Ind. Almacenaje cat. 1ª a 3ª
MS-11: 750 m ² c	Comercial.
MS-14: 1.600 m ² c	Eq. Comercial.
MS-15: 400 m ² c	Mercado de Abastos.
	Espectáculos / Recreativos
	Hotelero
	Residencial Móvil
	Oficinas
	Garaje-Aparcamiento / Servicios del Automóvil cat. 1ª, 2ª, 3ª.
	Unidades de Suministro.

MC: MANZANA CERRADA
DELIMITACIÓN.



DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Corresponde con áreas de suelo previstas para la implantación de edificación caracterizada por una organización predominante en manzana cerrada.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

TIPO DE ORDENACIÓN:

Edificación según alineación a vial, con edificación continua entre medianeras en manzana cerrada completa por la edificación.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

MC-01: 13.116 m²c

NÚMERO DE VIVIENDAS

El número de viviendas se definirán el proyecto de actuación.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Según descripción gráfica.

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

ALTURA MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Dos plantas menos de las señaladas en los planos de ordenación.

OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA.

100%.

CHAFLANES

Los chaflanes serán únicamente los reflejados en los planos de ordenación.

VIVIENDA PROTEGIDA

Las viviendas acogidas a cualquier régimen de protección deberán cumplir la legislación que les sea de aplicación.

APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO

El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

CONDICIONES DE PARCELA.**PARCELA MÍNIMA.**

100 m²

LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA

La fachada mínima permitida será de 6m.

ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**ALINEACIÓN.**

Es de aplicación lo establecido en las condiciones generales del tipo de ordenación según ordenación a vial del PGOU.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

12 m. (en plantas altas)

CONDICIONES DE SECCIÓN.**PLANTA BAJO CUBIERTA.**

Las viviendas podrán, en su caso, constituir, tanto a nivel funcional como registral, una unidad independiente de las de la planta inferior.

PLANTAS DIÁFANAS.

No se permiten.

OTRAS CONDICIONES

Las establecidas en las condiciones generales de la Edificación del PGOU de León, correspondiente con los artículos 144 y ss.

CONDICIONES DE APARCAMIENTO.**PLAZAS DE APARCAMIENTO DE USO PRIVADO.**

Se instalará al menos 1,1 plazas de aparcamiento por vivienda y una por cada 100 m² construibles en otros usos compatibles.

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

Las establecidas en las condiciones generales de la Edificación del PGOU de León, correspondiente con los artículos 159 y ss.

CONDICIONES DE ORNATO.

Las establecidas en las condiciones generales de la Edificación del PGOU de León, correspondiente con los artículos 167 y ss.

CONDICIONES DE USO.

USO PRINCIPAL.	Vivienda plurifamiliar.
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES.	Equipamiento:
Deberá destinarse a estos usos una edificabilidad comprendida entre los mínimos señalados en la presente relación y el 78% como máximo de la edificabilidad total.	Sanitario, Asistencial, cat 5ª a 8ª
Edificabilidades mínimas que deberán destinarse a usos compatibles.	Educativo, Socio-cultural, Deportivo, Religioso, Administrativo-público,

USO PRINCIPAL.	Vivienda plurifamiliar.
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES.	Equipamiento:
MC-1: 4.000 m ² c	Residencial colectivo, Servicios urbanos. Artesanía / Talleres. Ind. Almacenaje cat. 1ª a 3ª Comercial. Eq. Comercial. Mercado de Abastos. Espectáculos / Recreativos Hotelero Residencial Móvil Oficinas Garaje-Aparcamiento / Servicios del Automóvil cat. 1ª, 2ª, 3ª. Unidades de Suministro.

MA: BLOQUE ABIERTO.
DELIMITACIÓN.



DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Corresponde con áreas de suelo previstas para la implantación de edificación caracterizada por una organización de bloque abierto con un uso residencial.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

TIPO DE ORDENACIÓN:

Edificación según alineación a vial, con edificación continua entre medianeras en bloque abierto, según descripción gráfica.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

BA-1: 2.000 m²c

NÚMERO DE VIVIENDAS

El número de viviendas se definirán el proyecto de actuación.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Según descripción gráfica.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Según descripción gráfica.

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

ALTURA MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Dos plantas menos de las señaladas en los planos de ordenación.

OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA.

100%.

CHAFLANES

Los chaflanes serán únicamente los reflejados en los planos de ordenación.

VIVIENDA PROTEGIDA

Las viviendas acogidas a cualquier régimen de protección deberán cumplir la legislación que les sea de aplicación.

APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO

El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

CONDICIONES DE PARCELA.**PARCELA MÍNIMA.**

100 m²

LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA

La fachada mínima permitida será de 6m.

ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**ALINEACIÓN.**

Es de aplicación lo establecido en las condiciones generales del tipo de ordenación según ordenación a vial del PGOU.

FONDO EDIFICABLE.

Según descripción gráfica.

CONDICIONES DE SECCIÓN.**PLANTA BAJO CUBIERTA.**

Las viviendas podrán, en su caso, constituir, tanto a nivel funcional como registral, una unidad independiente de las de la planta inferior.

PLANTAS DIÁFANAS.

Se permiten las plantas diáfnas en cualquier disposición, siempre que se justifique en el proyecto correspondiente.

PASAJES

Se permitirán los pasajes señalados en los planos de ordenación debiendo dar cumplimiento al artículo 151 del PGOU.

OTRAS CONDICIONES

Las establecidas en las condiciones generales de la Edificación del PGOU de León, correspondiente con los artículos 144 y ss.

CONDICIONES DE APARCAMIENTO.**PLAZAS DE APARCAMIENTO DE USO PRIVADO.**

Se instalará al menos 1 plazas de aparcamiento por vivienda y una por cada 100 m² construibles en otros usos compatibles.

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

Las establecidas en las condiciones generales de la Edificación del PGOU de León, correspondiente con los artículos 159 y ss.

CONDICIONES DE ORNATO.

Las establecidas en las condiciones generales de la Edificación del PGOU de León, correspondiente con los artículos 167 y ss.

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA EDIFICACIÓN.

Los espacios de la parcela libres de edificación podrán destinarse a la implantación de usos deportivos, garaje-aparcamiento al servicio del edificio, sea éste en superficie o subsuelo, así como parques y jardines, debiendo tratarse, en este caso, como si de espacios libres de uso público se tratase. Caso de que tales usos precisen de edificación, la misma computará a efectos de la edificabilidad máxima autorizada.

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 un vallado o cierre de la parcela, cuya parte maciza, en su caso, no podrá superar una altura de 1,2 m y con una altura total de 2,00 m.

CONDICIONES DE USO.

USO PRINCIPAL.

USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES.

Deberá destinarse a estos usos una edificabilidad comprendida entre los mínimos señalados en la presente relación y el 78% como máximo de la edificabilidad total.

Edificabilidades mínimas que deberán destinarse a usos compatibles.

MS-1: 2.000 m²c

MS-2: 1.000 m²c

MS-3: 750 m²c

MS-4: 1.000 m²c

MS-5: 750 m²c

MS-6: 1.000 m²c

MS-7: 1.800 m²c

MS-10: 750 m²c

MS-11: 750 m²c

MS-14: 1.600 m²c

MS-15: 400 m²c

Vivienda plurifamiliar.

Equipamiento:

Sanitario, Asistencial, cat 5ª a 8ª

Educativo,

Socio-cultural,

Deportivo,

Religioso,

Administrativo-público,

Residencial colectivo,

Servicios urbanos.

Artesanía / Talleres.

Ind. Almacenaje cat. 1ª a 3ª

Comercial.

Eq. Comercial.

Mercado de Abastos.

Espectáculos / Recreativos

Hotelero

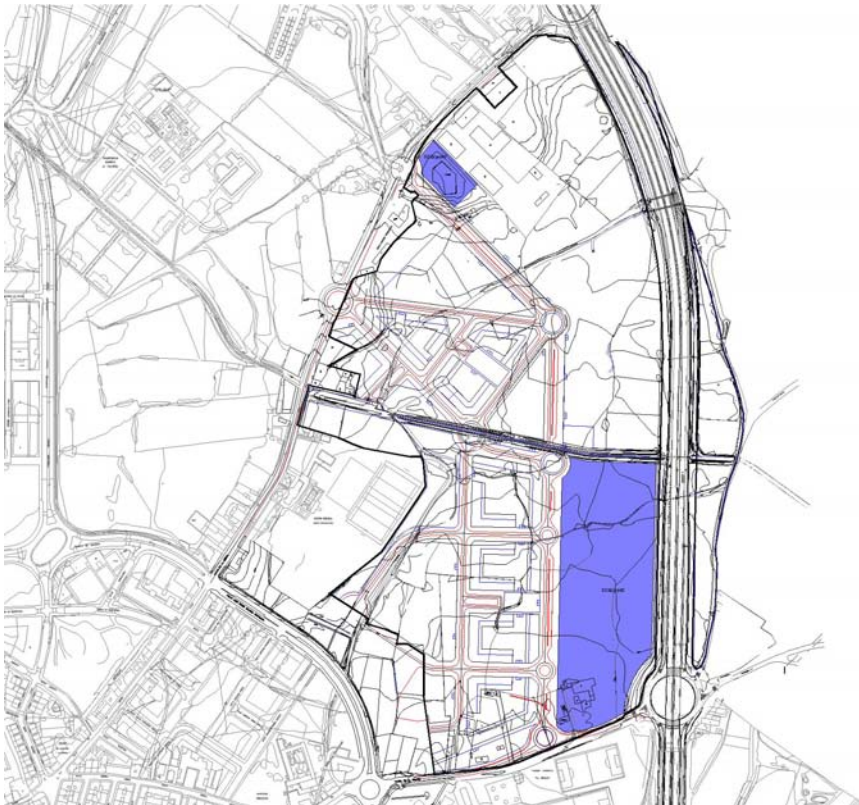
Residencial Móvil

Oficinas

Garaje-Aparcamiento / Servicios del Automóvil cat. 1ª, 2ª, 3ª.

Unidades de Suministro.

DEQ(pr): SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PRIVADO.
DELIMITACIÓN.



DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Corresponde con áreas de suelo previstas para la implantación de equipamientos privados existentes o futuros.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

TIPO EDIFICATORIO:

Edificación aislada.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA EN TODOS LOS USOS

La existente sobre la zona DEQ(pr)-01. (2.843,75 m²c)

26.141,30 m²c sobre la zona DEQ(pr)-02

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

PB+2 (tres plantas / 12metros) sobre DEQ(pr)-01

PB + I (dos plantas / 12 metros) sobre DEQ(pr)-02

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

OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA.

40% sobre DEQ(pr)-01.

80% sobre DEQ(pr)-02

CONDICIONES DE PARCELA.

PARCELA MÍNIMA.

1.000 m²

LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA.

15m sobre DEQ(pr)-01

30m. sobre DEQ(pr)-02

ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**ALINEACIÓN.**

Retranqueo mínimo de 5m sobre la parcela DEQ(pr)-01 sobre la calle de la Serna y de 3m en el resto.

Retranqueo mínimo de 5m. sobre DEQ(pr)-02 medidos desde el viario interior del sector

RETRANQUEO A LINDERO DE FONDO.

No se establece sobre la parcela DEQ(pr)-01

Sobre DEQ(pr)-02 deberá respetar la línea de edificación de la LE-20

RETRANQUEO A LINDEROS LATERALES

5m.

APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO

El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

CONDICIONES DE SECCIÓN.

Las establecidas en las condiciones generales de la Edificación del PGOU de León, correspondiente con los artículos 144 y ss.

CONDICIONES DE APARCAMIENTO.**DIMENSIÓN MÍNIMA DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LÍNEA.**

5 x 2 m.

DIMENSIÓN MÍNIMA DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN BATERÍA.

5 x 2,5 m.

NÚMERO MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Se instalará al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables, con un mínimo de 290 totales.

Sobre la parcela DEQ(pr)-02, en su uso de gran equipamiento comercial, se instalarán las plazas de aparcamiento necesarias para dar cumplimiento al artículo 9 del Decreto 20/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León y el resto de normativa que la sustituya, desarrolle o modifique.

NÚMERO MÍNIMO DE PLAZAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.

1 plaza por cada 40 o fracción. (con dimensiones según especificaciones de la legislación en materia de Accesibilidad incluida en un anexo del presente documento).

Un mínimo de 8 plazas.

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.**CONDICIONES DEL PGOU**

Las establecidas en las condiciones generales de la Edificación del PGOU de León, correspondiente con los artículos 159 y ss.

LEGISLACIÓN SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

Deberá justificarse el cumplimiento de la normativa estatal y autonómica sobre accesibilidad y supresión de barreras, que se detalla en un anexo del presente documento.

CONDICIONES DE ORNATO.

Las establecidas en las condiciones generales de la Edificación del PGOU de León, correspondiente con los artículos 167 y ss.

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA EDIFICACIÓN.

Los espacios de la parcela libres de edificación podrán destinarse a la implantación de usos deportivos, garaje-aparcamiento al servicio del edificio, sea éste en superficie o sub-

suelo, así como parques y jardines, debiendo tratarse, en todo caso, como si de espacios libres de uso público se tratase. Caso de que tales usos precisen de edificación, la misma computará a efectos de la edificabilidad máxima autorizada.

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 podrá incluir un vallado o cierre de la parcela, cuya parte maciza, en su caso, no podrá superar una altura de 1,2 m y con una altura total de 2,00 m.

CONDICIONES DE LA NORMA TÉCNICA URBANÍSTICA SOBRE EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE CASTILLA Y LEÓN.

Sobre la parcela DEQ(pr)-02 está prevista la implantación de un gran equipamiento comercial.

CONDICIONES DE USO.

USOS PRINCIPALES

Que podrán instalarse con carácter exclusivo o en coexistencia.

Comercial, en todas sus categorías

Oficinas.

Equipamientos Comerciales, en todas sus categorías, incluidas las grandes superficies comerciales.

Residencial colectivo.

Sanitario - Asistencial.

Hotelero

Espectáculos y Actividades Recreativas.

Deportivo.

Socio cultural y educativo.

Religioso.

Artesanía y pequeños talleres.

Telecomunicaciones

Garaje – Aparcamiento y servicios del automóvil.

Industrial y de almacenaje en categorías 1º, 2ª y 3ª.

Espacios Libres.

Servicios urbanos

Viario y Comunicaciones.

SG-EL: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.
DELIMITACIÓN.



DEFINICIÓN (art. 36 del PGOU de León)

Está constituido por aquellos espacios o instalaciones asociadas, destinados a parques públicos y áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas a recreo infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo, y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías o de los equipamientos, al servicio de toda la población.

CONDICIONES DE ACONDICIONAMIENTO

CONDICIONES GENERALES

Las condiciones de acondicionamiento se ajustarán a lo señalado en el PGOU de León y en particular al artículo 36 de sus normas urbanísticas.

CAMINO DEL VAGO

La futura urbanización del sector garantizará en todo caso la permanencia del Camino del Vago en el tramo afectado por el sector así como los servicios e infraestructuras que por él discurren incorporando dicho camino como límite de la zona SG-EL-07 y que permita compatibilizar el uso del Sistema General de Espacio Libre Público previsto con el de Red Viaria existente en la actualidad, asegurando tanto la pervivencia del vial denominado "Camino del Vago", como de las futuras mejoras que pudieran requerirse por el Ayuntamiento de Villaquilambre.

CONDICIONES DE ACONDICIONAMIENTO Y EQUIPAMIENTO A INCLUIR EN EL FUTURO
PROYECTO DE URBANIZACIÓN. (art. 36 del PGOU de León)

ÍNDICE DE PERMEABILIDAD.

50%.

ZONA INFANTIL (art. 105.2.b del RUCyL)

Se destinará como área especial reservada para juego infantil una superficie no inferior a 200 m² y adecuadamente equipada para su función al menos en la zona SG-EL-02.

JUEGOS DE NIÑOS.

Se dotarán con aparatos específicos que completen la superficie destinada a este uso.

INSTALACIONES DEPORTIVAS.

Sobre la zona SG-EL-07, con superficie superior a 10.000 m², se admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva, o edificios culturales y sociales, siempre que la superficie de suelo ocupada por estos usos no supere el 5% de la total superficie de ese espacio. Estas instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas o sobre el área contigua.

SERVICIOS URBANOS.

En el subsuelo de estos mismos espacios podrán implantarse construcciones destinadas a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de aguas residuales, recogidas, depósitos y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios de interés general. Asimismo, en el subsuelo de estos espacios podrán implantarse aparcamientos siempre que los mismos sean de dominio y uso público. La superficie máxima a ocupar para estos usos no podrá ser superior al 40% de la total superficie del Espacio Libre y la utilización combinada con otros usos posibles en superficie deberá garantizar la disponibilidad, totalmente libre, tanto en suelo como en subsuelo de, al menos, el 50% de su superficie.

En particular está previsto situar sobre la parcela SG-EL-07, un sondeo e impulsión para el riego, salvo que el proyecto de urbanización determine otra ubicación.

SL-EL: SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.
DELIMITACIÓN.



DEFINICIÓN (art. 37 del PGOU de León)

Está constituido por aquellos terrenos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo, áreas reservadas para el juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo, así como otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías o de los equipamientos, al servicio de las áreas objeto de ordenación.

CONDICIONES DE ACONDICIONAMIENTO Y EQUIPAMIENTO A INCLUIR EN EL FUTURO PROYECTO DE URBANIZACIÓN. (art. 39 del PGOU de León)

ÍNDICE DE PERMEABILIDAD.

50%.

ÍNDICE DE ARBOLADO.

25% de especies xerófilas. La densidad de este arbolado será la máxima recomendada por las prácticas agrícolas.

RED DE RIEGO AUTOMÁTICO.

Se dispondrá de una red de riego automático para las zonas ajardinadas no arboladas con una dotación mínima de 2 litros por metro cuadrado y día.

RED DE RIEGO POR GOTEO.

Se dispondrá de una red de riego por goteo para las zonas ajardinadas arboladas con una dotación mínima de 5 litros por metro cuadrado y día para las zonas arboladas con frondosas y de 2 litros por metro cuadrado y día para otras zonas arboladas.

PASEOS PEATONALES.

40% de la superficie no ajardinada.

ASIENTOS.

1/3 del número de viviendas del sector.

ZONA INFANTIL (art. 105.2.b del RUCyL)

Se destinará como área especial reservada para juego infantil una superficie no inferior a 200 m² y adecuadamente equipada para su función al menos en las zonas EL-10 y SG-EL-02.

JUEGOS DE NIÑOS.

Se dotarán con aparatos específicos que completen la superficie destinada a este uso.

ALUMBRADO PÚBLICO.

Se garantizará un nivel de iluminación mínimo de 50 lux sobre los paseos peatonales y zonas acondicionadas para juego de niños.

BEBEDEROS.

Se instalará al menos un punto de agua potable por cada 10.000 m² de superficie y por ámbito unitario, con vaso y mecanismo de accionamiento adecuado para su uso por niños y adultos con minusvalías.

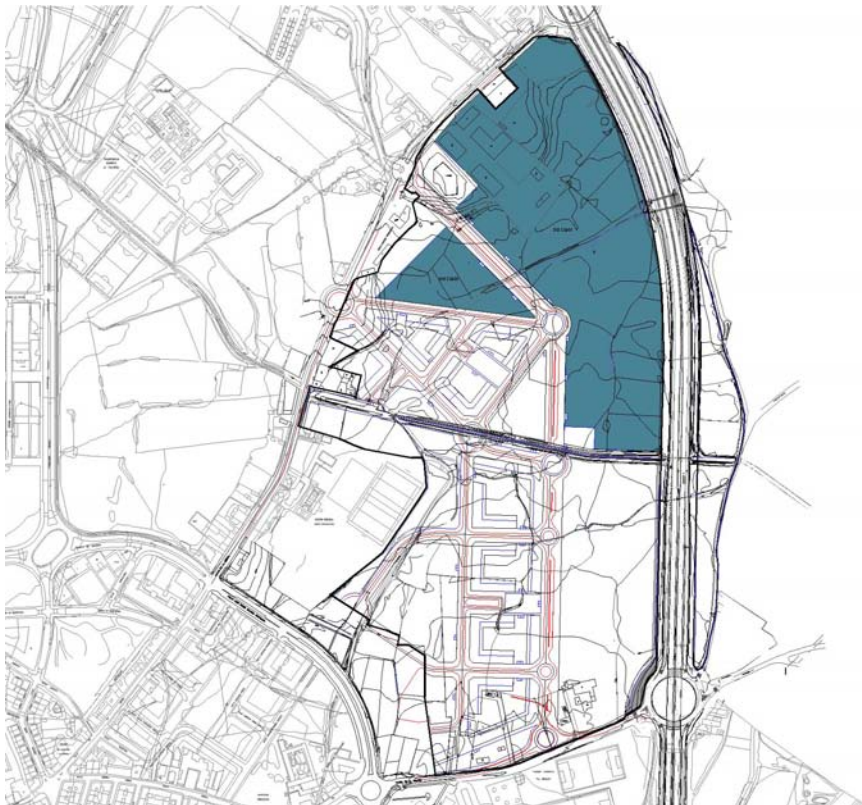
PAPELERAS.

Se dispondrán un mínimo de una papelera por cada 400 m² de superficie de cada ámbito unitario.

MATERIALES.

Todos los materiales a utilizar en el acondicionamiento de los parques y jardines deberán figurar especificados en el correspondiente Proyecto de Urbanización, debiendo ajustarse a las determinaciones de los servicios municipales.

SG-EQ: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO. DELIMITACIÓN.



DEFINICIÓN (art. 40 del PGOU de León)

Está constituido por aquellos terrenos destinados a cualquiera de los usos previstos en la Ley y en el Reglamento dentro del Sistema de Equipamientos, al servicio de toda la población.

Estarán destinados tanto a Institutos de Investigación como a “vivero de empresas”.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

CONDICIONES GENERALES

Las condiciones de la edificación se ajustarán, en el momento de asignación de uso específico, a las señaladas en el artículo 44 del PGOU de León para el sistema general de equipamientos en parcela exclusiva.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

CONDICIONES DE USO.

USOS PRINCIPALES

Cualquier tipo de equipamiento público, relativo a institutos de investigación o “vivero de empresas”, según lo indicado en la ficha de determinaciones de ordenación general del sector, u otros usos asociados.

Las zonas que se encuentran situadas a menor distancia de la vía considerada como principal foco de ruido deberán destinarse a usos diferentes a los incluidos en las áreas acústicas catalogadas como de tipo 1 y 2 en el artículo 8.2 de la Ley 5/2009 del ruido de Castilla y León y que se enumeran a título orientativo: sanitario, docente, educativo, asistencial, cultural, residencial y de hospedaje.

CONDICIONES DE APARCAMIENTO.**DIMENSIÓN MÍNIMA DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LÍNEA.**

5 x 2 m.

DIMENSIÓN MÍNIMA DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN BATERÍA.

5 x 2,5 m.

NÚMERO MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

1.177 plazas de uso público.

En caso de parcelación las plazas se repartirán proporcionalmente a las superficies de las parcelas resultantes.

NÚMERO MÍNIMO DE PLAZAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.

1 plaza por cada 40 o fracción. (con dimensiones según especificaciones de la legislación en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras que se detalla en el anexo correspondiente del presente documento.

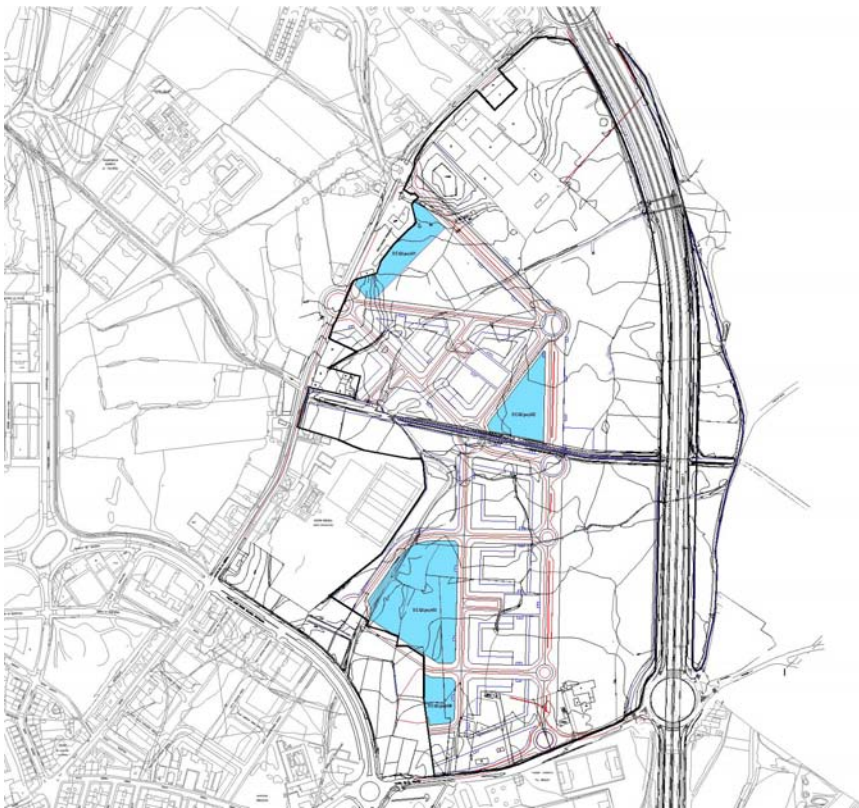
Un mínimo de 30 plazas.

OTRAS CONDICIONES.

Se establecerán en su momento las condiciones para el paso de la tubería que restituye la presa Vitigera según itinerario representado en los planos PP-3.04.

En el subsuelo de estos mismos espacios podrán implantarse construcciones destinadas a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de aguas residuales, recogidas, depósitos y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios de interés general.

SL-EQ (pu): SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.
DELIMITACIÓN.



DEFINICIÓN (art. 40 del PGOU de León)

Está constituido por aquellos terrenos destinados a cualquiera de los usos previstos en la Ley y en el Reglamento dentro del Sistema de Equipamientos, al servicio de las áreas objeto de ordenación.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

CONDICIONES GENERALES

Las condiciones de la edificación se ajustarán, en el momento de asignación de uso específico, a las señaladas en el artículo 47 del PGOU de León para el sistema local de equipamientos en parcela exclusiva.

APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO

El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

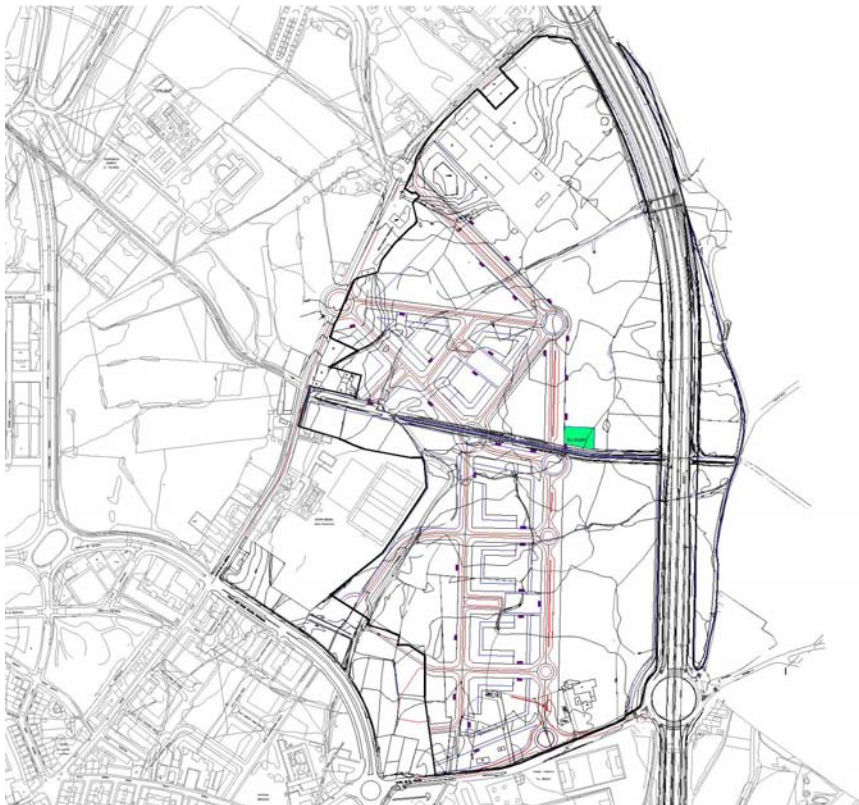
CONDICIONES DE USO.

USOS PRINCIPALES

Cualquier tipo de equipamiento público.

Posible punto limpio en la zona DEQ (pu)- 05, según especificaciones de la ficha de ordenación general del sector.

CT: SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN
DELIMITACIÓN.



DEFINICIÓN (art. 48 del PGOU de León)

Está constituido por aquellos terrenos destinados a estar ocupados por las infraestructuras de servicios de energía eléctrica y en particular para la subestación eléctrica y los centros de transformación que suministran al sector.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN (art. 49 del PGOU de León)

EDIFICABILIDAD.

La necesaria para construir la subestación y los CTs. según las especificaciones de la Compañía suministradora, según cuadro general.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Parcela SU-01 (Subestación): 10m. y CT: 4m.

OCUPACIÓN MÁXIMA.

La necesaria para construir la subestación y los CTs. según las especificaciones de la Compañía suministradora.

CONDICIONES DE ACONDICIONAMIENTO.

ACCESIBILIDAD.

Se garantizará la accesibilidad de la caseta para el suministro, la reparación y la conservación.

CERRAMIENTOS EXTERIORES.

No se permiten cerramientos ciegos de más de un (1) metro de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO.

Se buscará la integración de las casetas prefabricadas exigidas por la compañía en el medio urbano.

Los transformadores que se encuentren situados en accesos a los espacios libres o próximos a las edificaciones residenciales deberán ir soterrados. Estos transformadores serán los situados de forma integrada en los Espacios Libres 05, 07, 08, 10, 11, así como el situado sobre la glorieta de la Calle La Serna. Prescripción que deberá observarse en el proyecto de urbanización.

CONDICIONES DE USO.

USOS PERMITIDOS.

Únicamente se permite el Uso de Servicios Urbanos.

SG-RV: SISTEMA GENERAL DE RED VIARIA
DELIMITACIÓN.



DEFINICIÓN (art. 27 del PGOU de León)

Está constituido por aquellos terrenos expresamente calificados dentro de este sistema por el PGOU.

CONDICIONES DE DISEÑO

SISTEMA GENERAL DE RED VIARIA.

Estarán sujetas a las condiciones de la zona de dominio público definidas en la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado y a las condiciones señaladas en la normativa urbanística del PGOU.

SL-VP: SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS DELIMITACIÓN.



DEFINICIÓN (art. 31 del PGOU de León)

Está constituido por aquellos terrenos destinados a garantizar y mantener la accesibilidad de la ciudad, proporcionar unos niveles adecuados de relación y movilidad entre las distintas áreas o sectores del término municipal, y dar acceso a las edificaciones y construcciones.

Se trata de los espacios incluidos en el Sistema Local de Vías Públicas o Comunicaciones del PGOU de León.

Quedan incluidas en esta misma clasificación todas las vías señaladas en el sector.

CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED BÁSICA Y COMPLEMENTARIA (art. 33 del PGOU de León)

ORDENACIÓN INTERIOR DE LAS VÍAS.

Se señalan las condiciones de distribución interior de las vías proyectadas, si bien está supeditado a la capacidad de tráfico definitiva de la vía.

DIMENSIÓN MÍNIMA DE CALZADA EN VÍAS DE CARRIL ÚNICO.

4,00 m.

DIMENSIÓN MÍNIMA DE CALZADA EN VÍAS DE DOBLE CARRIL.

7,00 m.

DIMENSIÓN MÍNIMA DE ACERA EN LA RED BÁSICA.

2,50 m.

CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED CAPILAR. (art. 34 del PGOU de León)

ORDENACIÓN INTERIOR DE LAS VÍAS.

Se señalan las condiciones de distribución interior de las vías proyectadas, si bien está supeditado a la capacidad de tráfico definitiva de la vía.

ANCHURA MÍNIMA DE CALLE

8,00 m (salvo prolongación de vías existentes)

DIMENSIÓN MÍNIMA DE CALZADA EN VÍAS DE CARRIL ÚNICO.

4,00 m (salvo prolongación de vías existentes)

DIMENSIÓN MÍNIMA DE CALZADA EN VÍAS DE DOBLE CARRIL.

6,50 m (salvo prolongación de vías existentes)

DIMENSIÓN MÍNIMA DE ACERA EN LA RED BÁSICA.

2,00 m (salvo prolongación de vías existentes)

APARCAMIENTO.**DIMENSIÓN MÍNIMA DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LÍNEA.**

5 x 2 m.

DIMENSIÓN MÍNIMA DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN BATERÍA.

5 x 2,25 m.

NÚMERO MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

1.000 plazas de uso y dominio público.

NÚMERO MÍNIMO DE PLAZAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.

1 plaza por cada 40 o fracción. (con dimensiones según especificaciones de la legislación en materia de Accesibilidad detallada en un anexo del presente documento).

Un mínimo de 26 plazas.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

Además de las prescripciones municipales al respecto se tendrán en consideración todas las determinaciones contempladas en la legislación vigente en materia de Accesibilidad que se detalla en un anexo del presente documento.

CONDICIONES DE REPARCELACIÓN.

El proyecto de reparcelación deberá independizar el viario por tramos de calles.

OTRAS CONDICIONES.

En el subsuelo de estos mismos espacios podrán implantarse construcciones destinadas a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de aguas residuales, recogidas, depósitos y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios de interés general.

Fdo.: Ángel Mancebo Güiles
Ingeniero de CC.CC y PP

Fdo.: Andrés Rodríguez Sabadell.
Arquitecto

ANEXOS

ANEXO 1: ANTECEDENTES Y NORMATIVA SECTORIAL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

ANTECEDENTES

El presente documento constituye el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable ULD 08-01 del PGOU-LE.

El ámbito ya ha sido objeto de un Plan Parcial que ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de León de fecha 31 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL 188 de 30 de septiembre de 2009.

Sin embargo con fecha 15 de noviembre de 2012 ha recaído sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con nº 1950 en el Procedimiento Ordinario 1658/2009 en la que se declara nulo de pleno derecho el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de León por el que se aprueba definitivamente el proyecto del Plan Parcial del sector ULD 08-01 del PGOU de León.

La sentencia estima varios motivos de impugnación; dos de carácter procedimental que no afectan al presente documento, y un tercero consistente en la presunta imposibilidad del plan parcial de modificar la superficie del sector habida cuenta la supuesta detracción de la superficie de sistemas generales. Lo que en sede judicial se estimó, básicamente, fue que la delimitación de sectores de suelo urbanizable delimitado es una determinación de ordenación general (artículo 41 e) LUCYL) cuya alteración está reservada al instrumento de planeamiento general que el Plan Parcial que lo desarrolla no puede modificar (artículo 46.2 LUCYL)

Por este motivo, y dado que resulta necesario alterar la delimitación del Sector, se ha procedido a redactar una modificación del PGOU de León en relación con el ámbito del sector de suelo urbanizable ULD 08-01 con el objetivo fundamental de dar cumplimiento a la sentencia recaída y consecuentemente adaptar el instrumento a la nueva legislación vigente.

Lógicamente, la ordenación detallada del sector se ajusta a las determinaciones de dicha modificación del PGOU y su aprobación estará condicionada a la aprobación definitiva de dicha modificación del planeamiento general.

Sin embargo, gran parte de los aspectos de tramitación previa no han sufrido variación alguna, como son los arqueológicos.

En este sentido es necesario decir que el plan parcial anteriormente tramitado disponía de todos los informes favorables, incluyéndose al final de éste apartado los informes más significativos recabados por el Plan Parcial anterior.

NORMATIVA ARQUEOLÓGICA DE APLICACIÓN EN CASTILLA Y LEÓN

Este documento está sujeto a las determinaciones previstas en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y sus modificaciones, en concreto en su Artículo 54 referente a los instrumentos de planeamiento urbanístico y los artículos 90-93 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril), documento en el que se determinan y desarrollan los criterios de actuación y documentación que debe presentarse para la emisión de informes en materia de planeamiento urbanístico, además de las actuaciones de protección que eventualmente fuera necesario incluir. Igualmente, la normativa urbanística que regula el régimen del suelo y el planeamiento urbanístico de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, muestra a lo largo de su desarrollo diversas figuras de protección del suelo que permiten la conservación de elementos culturales, entre ellos los pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, tal y como se determinan en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero).

La citada normativa establece, entre otras cuestiones, las acciones que se han de seguir para la protección del patrimonio cultural en su relación con el planeamiento urbanístico, además de la confección de Catálogos Arqueológicos que se deben incluir en los instrumentos de planeamiento urbanístico. También se determinan las obligaciones y competencias de los ayuntamientos en relación con el patrimonio cultural.

La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León establece para el patrimonio cultural de la Comunidad un régimen jurídico de protección y conservación aplicable a las distintas categorías de bienes en función de su interés y relevancia:

Todos los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León estarán amparados por el régimen común de protección determinado en la ley. El Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007) contempla la creación del Registro de

Lugares Arqueológicos, en donde se inscribirán los lugares arqueológicos cuya existencia haya sido verificada mediante los estudios correspondientes y no se encuentren inscritos en el Registro de Bienes de Interés Cultural de Castilla y León con la categoría de Zona Arqueológica o incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León con la categoría de Yacimiento Arqueológico Inventariado.

Los bienes incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León se guiarán por el régimen especial de protección establecido para los bienes inventariados. Este grado de protección le sería de aplicación a un numeroso grupo de bienes culturales que sin llegar a ostentar las cualidades y la excepcionalidad de los Bienes de Interés Cultural, muestran especiales características que les hacen merecedores de un grado de protección acorde con su importancia. Pueden ser bienes muebles o inmuebles, distinguiéndose entre estos últimos los monumentos inventariados, los lugares inventariados y los yacimientos arqueológicos inventariados.

El mayor grado de protección afecta a los bienes declarados de Interés Cultural. Éstos podrán ser bienes muebles o inmuebles. Entre estos últimos se establecen las siguientes categorías: monumento, jardín histórico, conjunto histórico, sitio histórico, zona arqueológica, conjunto etnológico y vía histórica.

De este modo, las normativas de protección arqueológica incluidas en los documentos de planeamiento urbanístico se redactarán teniendo en cuenta distintos criterios de intervención dependiendo de las categorías en las que se clasifican los bienes arqueológicos. Según el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril), esta clasificación es la siguiente:

Zona Arqueológica, a la que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural.

Yacimiento Arqueológico Inventariado, al que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los Bienes Inmuebles Inventariados.

Lugares Arqueológicos no incluidos en las categorías anteriores a los que se aplicará el régimen común de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En aplicación de la normativa precitada, la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León (PGOU), aprobada el 4 de agosto de 2004, va a incluir una serie de normas de protección y vigilancia arqueológica recogidas en sus artículos 309 a 314, donde se regulan los mecanismos legales que definen la actuación arqueológica en el municipio de León, estableciendo cuales son las competencias y responsabilidades de la Junta de Castilla y León, responsable de las autorizaciones administrativas para la realización de las actividades arqueológicas, y del Ayuntamiento de León, responsable de la licencia para la ejecución de las mismas. Esta normativa, que se encuentra incluida en este documento, otorga la consideración de catálogo a las zonas de protección arqueológica, estableciendo la localización y los aspectos que mejor definen los bienes arqueológicos conocidos hasta ese momento en el municipio de León.

La normativa arqueológica del PGOU asume el área de protección arqueológica delimitada por el Plan Especial de la Ciudad Antigua de León (PECA), aprobado en 1993, añadiéndose además otras doce zonas o yacimientos situados en la ciudad de León y su municipio donde es obligado realizar controles arqueológicos. Para la delimitación de estas zonas o yacimientos se emplearon los estudios y referencias incluidas en las publicaciones científicas, la Carta Arqueológica de la Provincia de León y la documentación arqueológica obrante en los servicios técnicos de la Junta de Castilla y León.

NORMATIVA ARQUEOLÓGICA PGOU DE LEÓN

La normativa arqueológica de aplicación en la presente modificación será la señalada en los artículos 309 a 314 de la Normativa Urbanística del PGOU de León, sin perjuicio de aquellas disposiciones que puedan sustituirla, modificarla o complementarla.

Protección Arqueológica en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de León

Sección 3ª Normas de protección del patrimonio histórico construido.

Subsección 1ª. Protección y vigilancia arqueológica

Art. 309. Fundamentos y ámbito de aplicación de la protección arqueológica.

El acervo cultural constituido por los restos arqueológicos contenidos en el subsuelo de las ciudades históricas, a los que hacen expresa referencia los artículos 1.2. y 40.1 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, han de ser objeto de especial vigilancia y protección, ante eventuales destrucciones por obras realizadas en el subsuelo.

El Patrimonio Histórico que representan los restos de estructuras, construcciones y de conjuntos arquitectónicos, o los testigos mobiliarios presentes en las áreas históricas de la ciudad, indisolubles de su contexto arqueológico, deben ser explorados, e incluso, en algunos casos puestos en valor en el marco de las actuaciones urbanísticas, con objeto de enriquecer la ciudad desde el punto de vista cultural, tal y como determina el artículo 37.a) de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.

Las Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica que se definen a continuación, tendrán como ámbito de aplicación las zonas arqueológicas incluidas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, siendo su objetivo la protección, estudio, conservación y difusión de la riqueza arqueológica de la que son poseedores la ciudad de León y su municipio.

Art. 310. Normas generales para la protección y vigilancia arqueológica.

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, las zonas arqueológicas incluidas en esta normativa no deben de considerarse inmutables sino, por lo contrario, abiertas a posibles ampliaciones y modificaciones conforme avance la investigación arqueológica. Estas modificaciones se realizarán por el procedimiento previsto para las modificaciones puntuales del Plan General, o, en su caso, mediante la aprobación de un Plan Especial, en los términos previstos legal y reglamentariamente.

La protección y vigilancia de las zonas arqueológicas detalladas seguidamente se regularán a través de estas Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica, de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, de la Ley 12/2002 del Patrimonio Cultural de Castilla y León y por la normativa que la desarrolle o sustituya.

Asimismo, a los efectos previstos en el artículo 54 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y en el artículo 84 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las zonas arqueológicas definidas en esta sección tendrán la consideración de catálogo, sin perjuicio de la ulterior redacción, si se considera conveniente, de un Plan Especial de Protección para todas o para cada una de ellas, y sin perjuicio, también, de la obligación de incoar de oficio, el procedimiento para la declaración de Bien de Interés Cultural, de las zonas arqueológicas que, en ejecución del planeamiento, pueda acreditarse que reúnan de forma singular y relevante las características definidas en el artículo 1.2 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En todo caso, se considera necesaria desde el Plan General de Ordenación Urbana la incoación del procedimiento para dicha declaración de la zona denominada “castro de los judíos”, considerándose el resto de las zonas “yacimientos inventariados”.

Art. 311. Zonas de protección arqueológica.

A efectos de su protección arqueológica, quedan sujetas a la presente Normativa, además del área delimitada por el Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León, las zonas y yacimientos de la ciudad de León y su municipio que a continuación se expresan:

A. Zona 1

En ella se delimita la trayectoria del acueducto construido por la Legio VII Gemina para el abastecimiento de agua potable a su campamento.

Durante la Edad Media se construye la Ermita de San Esteban en el barrio del mismo nombre.

B. Zona 2

En esta zona se han producido hallazgos pertenecientes a la aglomeración civil -cannabae- asentada en torno al campamento de la Legio VII Gemina.

En la Edad Media se sitúa en esta zona la agrupación de San Mamés, formado en torno a un antiguo cenobio convertido posteriormente en parroquia.

C. Zona 3

Espacio ocupado posiblemente por la aglomeración civil surgida en torno al campamento de la Legio VII Gemina. No hay que descartar el hallazgo de alguna de las necrópolis del asentamiento romano, en concreto de la que se dispondría a lo largo de la vía que se dirigía hacia la Meseta.

Durante la Edad Media se convertirá en el arrabal de Santa Ana nacido alrededor de la actual iglesia del mismo nombre. En esta área se levantó también la denominada Capilla del Cristo.

D. Zona 4

Las excavaciones practicadas en el sector más meridional de esta zona -Edificio Pallarés y Casa Botines- han mostrado que desde sus inicios la implantación romana no se circunscribe únicamente a la parte alta del cerro, ocupando también el extremo oriental de la vega izquierda del río Bernesga, al pie del rellano de la terraza fluvial donde se asienta la ciudad amurallada.

A lo largo de la Edad Media el espacio ocupado en la actualidad por la Plaza de Santo Domingo albergó parte del burgo medieval, que en esta zona se veía delimitado por la cerca, donde se abría la Puerta de Fajeros. Al exterior de la cerca se construyó a finales de la Edad Media el Convento de Santo Domingo, destruido durante la Guerra de La Independencia.

Emplazada en la zona noroccidental de la ciudad, nos encontramos con la pobla de Renueva, surgida al amparo del Monasterio de San Isidoro. Contaba con una pequeña iglesia derribada en 1948, vertebrándose en torno a la Rua Nova o camino francés que desde la Puerta de San Isidoro se dirigía al puente sobre el río Bernesga.

E. Zona 5

Al suroeste de esta zona se levantó, hasta mediados del siglo XIX, el Monasterio de San Claudio. Su fundación parece estar relacionada con una iglesia martirial levantada en época tardorromana sobre el sepulcro de los santos Lupercio, Victorico y Claudio, tres de los hijos del centurión San Marcelo, martirizados en las postrimerías del siglo III d.C. Con la llegada de la invasión musulmana debe de producirse un hiato en la vida del monasterio, que incluso pudo ser destruido. En el siglo X, Ramiro II levanta de nuevo la iglesia, siendo con su hijo Ordoño III cuando vuelve a reanudarse la vida del monasterio. En 1529 un incendio destruye de nuevo el monasterio, iniciándose seguidamente su reconstrucción, ya con planteamientos renacentistas, siendo el director de los trabajos Juan del Ribero. La iglesia, aún sin concluir, se consagra en 1604. Durante la Guerra de la Independencia el Monasterio sufrió saqueos de los que no consiguió recuperarse, llegando a su fin con la Desamortización de 1835.

Excavaciones practicadas en el año 1991 en un solar de la Calle Monasterio pusieron al descubierto una serie de cimentaciones pertenecientes a la iglesia renacentista del Monasterio y parte de su claustro adyacente. También se exhumaron varios enterramientos datados entre los siglos III y VII d. C. Estas inhumaciones se corresponderían con una necrópolis tardorromana y visigoda más amplia que debió de llegar, incluso ocupar, una buena parte de los que hoy constituye el Jardín de San Francisco.

En relación con lo anterior habría que poner a la Iglesia de Santa Nonia, levantada en el lugar donde según la tradición sufrió martirio la santa. Su ubicación debe de estar relacionada, al igual que el Monasterio de San Claudio, con un templo martirial construido sobre parte de una necrópolis paleocristiana, aunque no hay que descartar que el uso de ésta pudiera iniciarse ya durante los primeros siglos de la presencia romana en León.

Al norte del Jardín de San Francisco se levantó, hasta el año 1967, la Casa de Misericordia fundada por el Obispo Quadrillero.

F. Zona 6. Enterramiento de La Candamia

Yacimiento descubierto en una de las laderas del Monte de La Candamia en el año 1986. El lugar del hallazgo se sitúa en uno de sus escarpes, muy próximo a la parte más alta del talud.

G. Zona 7. Necrópolis Romana del Campus de Vegazana

Yacimiento excavado en 1991 y 1992 como consecuencia de la construcción de varios edificios de la Universidad de León. Su alejamiento respecto al campamento de la Legio VII Gemina y a la aglomeración civil surgida en el entorno del mismo, induce a pensar en su relación con un asentamiento periférico próximo a Legio.

H. Zona 8. El Castro de la Mota o el Castro

Este yacimiento, también conocido como el Castro de los Judíos, ocupa un cerro próximo a la actual localidad de Puente Castro formado por la erosión del río Torío y de un pequeño regato que desde Las Lomas discurre hacia el pueblo. En la actualidad, además de las alteraciones producidas por la red hidrológica, se detectan otras derivadas de la actividad antrópica, como un pequeño depósito de agua construido a principios del siglo XX.

Va a ser en el siglo X cuando aparecen las primeras menciones sobre la presencia de población judía en el Castro de Puente Castro. Durante los siglos XI y XII continúa la ocupación del Castro, tal y como demuestran varias citas documentales. En 1196, en el transcurso de la guerra entre Alfonso IX de León y Alfonso VIII de Castilla, este último toma y destruye el Castro, hecho que parece poner fin a la ocupación intensiva del lugar por parte de los judíos. Estos establecerán una nueva judería en los arrabales de la ciudad de León.

I. Zona 9. Necrópolis Judía

La necrópolis está situada en la ladera oeste del cerro sobre el que se asienta el poblado judío. Los enterramientos ocupan la mayor parte de la ladera. Se une en una zona conjunta junto con el "Castro de los judíos".

J. Zona 10. Yacimiento Romano

Yacimiento situado en las proximidades de la margen izquierda del río Bernesga, próximo al actual Cementerio Municipal. Podría identificarse como un Picus viarius, del que incluso conoceríamos su nombre -Ad Legionem VII Geminam-, surgido en un importante nudo de comunicaciones y con una estrecha relación de dependencia con el cercano campamento de Legio.

K. Zona 11. La Ferrala. Oteruelo de la Valduncina

Yacimiento perteneciente al Paleolítico Inferior situado sobre una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, a unos 1500 m al sureste de Oteruelo de la Valduncina. Sigue una disposición paralela al cauce del mencionado curso fluvial, presentando una ligera caída hacia el nordeste hasta llegar a su límite, en donde se acentúa el descenso hasta la terraza inferior, mientras que por el oeste muestra una ligera pendiente ascendente que se va incrementando ligeramente hasta culminar en la terraza inmediatamente superior.

L. Zona 12. El Jano y La Maza. Oteruelo de la Valduncina

Yacimiento del Paleolítico Inferior que se extiende a lo largo de una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, ofreciendo una mayor concentración de materiales en las zonas próximas al pueblo. En dirección este-oeste la dispersión de la industria lítica se extendía a lo largo de medio kilómetro.

Art. 312. Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos.

A efectos de la regulación de estas materias deberá estarse a lo dispuesto en los artículos 55 a 61 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y normativa que la complemente, desarrolle o sustituya con las especialidades siguientes:

A. Con anterioridad a la autorización expresa de la Consejería competente en materia de cultura, ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimientos de tierras, o que en alguna medida afecten al subsuelo de las áreas señaladas en el Artículo anterior, el Servicio Técnico Municipal competente podrá llevar a cabo un control arqueológico con el fin de evaluar la existencia o no de restos arqueológicos. Para ello podrán realizarse, excepcionalmente, sondeos con medios mecánicos. Éstos, además de servir para determinar la presencia o no de niveles arqueológicos, pueden facilitar una primera aproximación a la extensión y profundidad de los niveles fértiles arqueológicamente, que posteriormente se excavarán de forma sistemática. En aquellos lugares con una aparente falta de estratigrafía arqueológica, este sistema permitirá determinar las cotas del substrato natural, la presencia de materiales reaprovechados, etc.

De la realización de esta inspección y de los resultados de la misma se dará cuenta al Servicio Territorial de Cultura de Castilla y León a los efectos previstos en el artículo 55.5 de la Ley 12/2002 precitada.

B. Si de dicha inspección se determinara la inexistencia de evidencias arqueológicas, se seguirá con la tramitación reglamentaria de la correspondiente licencia de obras.

C. En otro caso, es decir, si de conformidad con la resolución que al efecto se dicte por el órgano autonómico correspondiente, se concluyera la existencia de evidencias arqueológicas se estará a lo que en dicha resolución se determine, en cuanto a los requerimientos necesarios para la conservación y custodia de los bienes hallados, y en cuanto a las condiciones que deban establecerse en la licencia.

D. La propiedad, o en su caso el solicitante de licencia, pondrán a disposición del Arqueólogo Director de la excavación los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesaria para la inspección arqueológica. No obstante, su realización podrá ser solicitada a la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León, o a cargo de los fondos que a tal efecto pudiera habilitar el Excmo. Ayuntamiento de León.

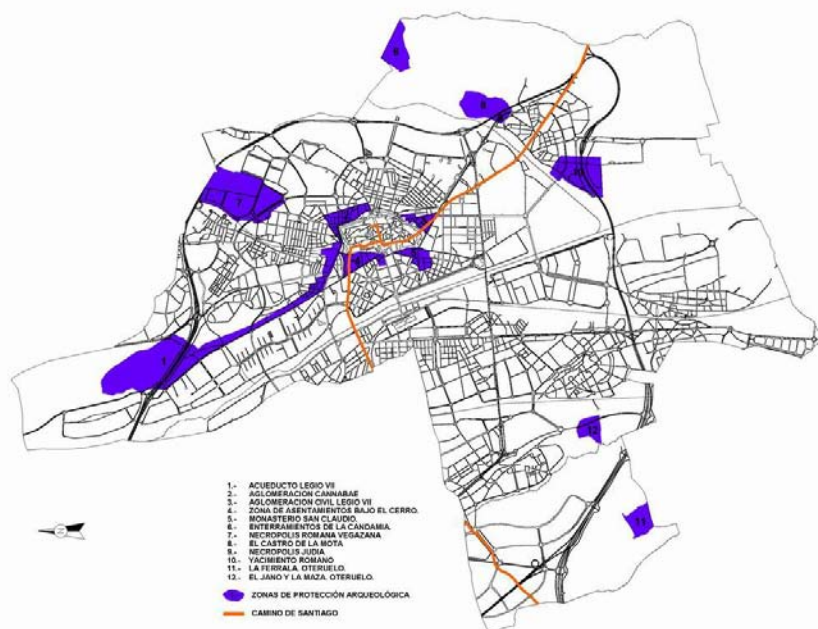
E. La intervención arqueológica, fundamentada en la realización de las catas o sondeos que se estimen necesarios, deberá de efectuarse en un plazo máximo de 3 (tres) meses. Para ello el solar o terreno edificable quedará libre de las edificaciones preexistentes y convenientemente desescombrado, vallado, y en disposición de facilitar el acceso de personas y vehículos a su interior. Este período podrá prorrogarse por causas que así lo justifiquen.

F. La dirección y responsabilidad técnica y científica de los trabajos serán del Arqueólogo Director de los mismos, quien deberá cumplir en todo momento y acto las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación, bajo la coordinación y supervisión del órgano administrativo competente.

G. El Arqueólogo Director llevará a cabo la documentación de todas las evidencias de interés arqueológico exhumadas mediante las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación.

H. Concluida la intervención arqueológica, se procederá por parte del Servicio Técnico Municipal competente a la realización de un informe en el que se evaluarán los resultados de la misma y la necesidad o no de continuar con los trabajos de excavación. Dicho informe se pondrá en conocimiento de la Administración Autonómica, en función de las competencias que la misma ostenta con arreglo a la Legislación Protectora del Patrimonio Histórico y Arqueológico, debiendo estarse a lo que se dictamine por dicha Administración.

I. Las obligaciones descritas en los apartados anteriores habrán de ser previas a la concesión en su caso de la Licencia Municipal de Obras; su incumplimiento dejará sin efecto la situación de tramitación en la que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.



Art. 313. Instalaciones y medidas de seguridad a adoptar durante el desarrollo de las excavaciones arqueológicas.

1. Cuando las excavaciones puedan afectar a las edificaciones colindantes, la vía pública, o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en la materia, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios. De esta manera, y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, estas actividades quedarán sujetas a lo estipulado en el Artículo 97, apartado i, de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2. La colocación de instalaciones auxiliares -apeos necesarios para la contención de las paredes de las catas o sondeos a excavar, refuerzo y apuntalamiento de las estructuras descubiertas y todo aquello que incida en la seguridad del equipo que tome parte activa en el desarrollo de los trabajos arqueológicos- deberá de correr por cuenta de la propiedad o solicitante de los trabajos arqueológicos.

3. Las precauciones a adoptar durante los trabajos serán las previstas en la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud en el trabajo.

4. En todo momento, el estado de las excavaciones permitirá su perfecto control técnico, sin que los acopios de materiales produzcan menoscabo de las estructuras que vayan apareciendo.

5. Terminados los trabajos de excavación se procederá a rellenar el área o catas abiertas, excepto en aquellos casos en los que la superficie excavada vaya a verse afectada por obras o remociones inmediatas.

Art. 314. Normas para la conservación de los hallazgos arqueológicos.

1. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el Artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos -tanto muebles como inmuebles- será pública, no pudiendo reclamarse aquélla por el titular de los terrenos en que tiene lugar su descubrimiento.

2. Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés o relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento de los terrenos, se actuará del siguiente modo:

a) Si la entidad de la disminución del aprovechamiento derivada de la conservación en el propio solar de los restos hallados es de entidad tal que puede compensarse en el propio solar, se preferirá esta opción sobre cualquier otra. A estos efectos, el Plan General contempla la posibilidad de modificación automática del contenido del artículo 144 de sus Normas en el sentido de que los aprovechamientos autorizados en la planta bajo cubierta puedan constituir unidad registral independiente de la planta inmediatamente inferior, pudiéndose incluso, previa justificación y valoración de la carga que la conservación de los restos hallados le supone al inmueble, elevar la altura máxima permitida desde este Plan General en un margen de hasta 60 cm (sesenta centímetros), y ello tan sólo si desde esta opción se alcanza a compensar totalmente dicha carga.

b) En el caso de que la conservación de los restos hallados supusiese una pérdida de aprovechamiento que no pudiera ser compensada en la forma anterior, la disminución se compensará transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo, que serán señalados y ofrecidos por el Excmo. Ayuntamiento de León, o bien expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

c) Si la conservación de los restos hallados fuese incompatible con la realización de la obra prevista, se procederá de igual manera a la descrita en el párrafo anterior.

3. Los bienes muebles y toda la documentación resultante de la investigación arqueológica realizada, previa inclusión en el Inventario Arqueológico, podrán ser depositados para su custodia, conservación, exposición y puesta en valor en el Museo Municipal de Historia de la Ciudad, si el Excmo. Ayuntamiento de León acordase su creación, y previo acuerdo con la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León.

CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

Teniendo en consideración las conclusiones de la prospección arqueológica intensiva realizada en el plan parcial aprobado anteriormente, que determina la inexistencia de cualquier vestigio arqueológico o etnográfico dentro del ámbito, la presente normativa se redacta con carácter cautelar para la protección de aquellos posibles hallazgos que pudieran producirse dentro del ámbito.

Además se recoge la indicación del informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural que señala la obligación de que los trabajos de movimientos de tierra para la urbanización del sector deberán ser supervisados por técnico arqueólogo, por su relativa proximidad al recinto del Conjunto Histórico.

OTRAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Para descubrimientos que puedan aparecer y, con carácter cautelar, entretanto se produzca una delimitación precisa del yacimiento, se establece una zona de protección de 50 metros en torno al mismo.

ANEXO 2: ANTECEDENTES Y NORMATIVA SECTORIAL DE PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.

ANTECEDENTES

El presente documento constituye el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable ULD 08-01 del PGOU-LE.

El ámbito ya ha sido objeto de un Plan Parcial que ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de León de fecha 31 de julio de 2009 y publicado en el *BOCyL* 188 de 30 de septiembre de 2009.

Sin embargo con fecha 15 de noviembre de 2012 ha recaído sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con nº 1950 en el Procedimiento Ordinario 1658/2009 en la que se declara nulo de pleno derecho el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de León por el que se aprueba definitivamente el proyecto del Plan Parcial del sector ULD 08-01 del PGOU de León.

La sentencia estima varios motivos de impugnación; dos de carácter procedimental que no afectan al presente documento, y un tercero consistente en la presunta imposibilidad del plan parcial de modificar la superficie del sector habida cuenta la supuesta detracción de la superficie de sistemas generales. Lo que en sede judicial se estimó, básicamente, fue que la delimitación de sectores de suelo urbanizable delimitado es una determinación de ordenación general (artículo 41 e) *LUCYL*) cuya alteración está reservada al instrumento de planeamiento general que el Plan Parcial que lo desarrolla no puede modificar (artículo 46.2 *LUCYL*)

Por este motivo, y dado que resulta necesario alterar la delimitación del Sector, se ha procedido a redactar una modificación del PGOU de León en relación con el ámbito del sector de suelo urbanizable ULD 08-01 con el objetivo fundamental de dar cumplimiento a la sentencia recaída y consecuentemente adaptar el instrumento a la nueva legislación vigente.

Lógicamente, la ordenación detallada del sector se ajusta a las determinaciones de dicha modificación del PGOU y su aprobación estará condicionada a la aprobación definitiva de dicha modificación del planeamiento general.

Sin embargo, gran parte de los aspectos de tramitación previa no han sufrido variación alguna, como son los medio ambientales.

En este sentido es necesario decir que el plan parcial anteriormente tramitado disponía de todos los informes favorables, incluyéndose al final de éste apartado los informes más significativos recabados por el Plan Parcial anterior.

CONDICIONES GENERALES

Se incluyen a continuación las medidas preventivas de carácter ambiental que se establecían en la Resolución de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León de fecha 12 de junio de 2009 por la que se hacía pública la decisión motivada de no sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del Plan Parcial previamente aprobado, sin perjuicio de otras medidas adicionales que se adopten.

MEDIDAS PREVENTIVAS DE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS

A continuación se exponen las medidas previstas para prevenir, reducir o contrarrestar cualquier posible efecto significativo negativo de la aplicación de la planificación propuesta.

FASE DE CONSTRUCCIÓN.

Demoliciones y generación de residuos.— Se seguirán las condiciones impuestas por la Real Decreto 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Según este Real Decreto es preceptiva la elaboración de un estudio de gestión de residuos, así como un plan de seguimiento durante la realización de la obra.

Protección del patrimonio.— El proyecto cuenta con un seguimiento arqueológico desde su inicio, mediante los informes arqueológicos preceptivos por la legislación sectorial.

Prevención de accidentes.— De acuerdo con la legislación en materia de prevención de riesgos laborales, Ley 31/1995, Real Decreto 1627/1997, y otros textos complementarios, el proyecto debe contar con un Estudio de Seguridad y Salud en el que se pormenoricen las medidas necesarias para garantizar tanto la seguridad de las personas como, por extensión, las de la fauna local.

Protección viaria.— El plan parcial contempla la restitución de los viarios existentes manteniendo su trazado, así como su carácter de camino rural.

Protección de la vegetación.— Las zonas verdes de uso y dominio público se han localizado preferentemente sobre los ámbitos que presentan algo de vegetación natural.

Protección de la fauna.— De acuerdo con el apartado anterior, la fauna tiene escaso interés desde el punto de vista medioambiental.

Protección de las aguas.— De conformidad con la legislación de aguas vigente se realizarán las obras oportunas para evitar el vertido de aguas sucias de la obra directamente al cauce.

Protección de los suelos.— El plan parcial establece una diversidad de usos, entre los que se encuentran una serie de espacios libres. No se prevé un deterioro importante de los suelos.

Protección de la atmósfera.— No se prevé una contaminación atmosférica importante que no se resuelva mediante los sistemas habituales de control, establecidos por la legislación vigente, en su caso.

Contaminación acústica.— Todo el proceso constructivo debe dar cumplimiento al Decreto 3/1995, de 12 de enero, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas por sus niveles sonoros o de vibraciones, siendo necesaria la instalación de barreras acústicas u otras medidas correctoras específicas si se sobrepasan estos límites. Se ha elaborado un estudio de ruido en relación con el paso de la LE-20 donde se indica que no existe una afección de esta infraestructura sobre los habitantes del sector y se establecen las medidas correctoras que proceden.

Prevención de la contaminación lumínica y ahorro energético.— No se prevé una contaminación lumínica importante durante el proceso de construcción. Además y de acuerdo con la legislación actualmente vigente las instalaciones de alumbrado del sector deberán al Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias.

Protección del paisaje.— La legislación urbanística establece en el artículo 9 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, las condiciones de adaptación al ambiente que todo planeamiento debe cumplir.

Eficiencia y ahorro energético en las edificaciones.— Las futuras edificaciones se han proyectado según los criterios de máxima eficiencia energética en función de su posición y orientación. En cualquier caso estarán regulados por el Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo), que establece las condiciones mínimas de ahorro de energía y aislamiento térmico de las edificaciones.

FASE DE EXPLOTACIÓN.

Abastecimiento de agua.— El agua de abastecimiento del sector es la misma que la del resto del término municipal y por lo tanto no se considera que existan afecciones medioambientales relevantes.

Depuración de aguas.— El agua de saneamiento del sector se conecta a la red general municipal y por lo tanto no se considera que existan afecciones medioambientales relevantes. En cuanto al agua de pluviales se realizará un vertido al río Torío, según los requerimientos del organismo de cuenca correspondiente.

Residuos urbanos.— Los residuos generados durante el funcionamiento de la urbanización deberán integrarse en el sistema municipal de gestión de residuos urbanos. El plan parcial contempla los espacios destinados al depósito de contenedores, situados de forma tal que sea posible su recogida selectiva, en las condiciones que dicte el Ayuntamiento.

Minimización del consumo de agua.— El agua de riego se ha canalizado por un sistema independiente del agua para consumo. Esta agua de riego se obtiene del agua proveniente de un sondeo previsto sobre las zonas verdes del sector.

Protección contra incendios.— Existe una normativa con respecto a la protección contra incendios. El plan parcial ya contempla un esquema de la red de hidrantes convenientemente repartidos en el viario conforme a dicha normativa.

Movilidad urbana.— El Plan parcial se ha desarrollado en la búsqueda de una conexión fluida con los sistemas de transporte colectivo. Sin embargo se han fomentado, como sistemas de transporte alternativos y no contaminantes, tanto el peatonal como el ciclista. El primero mediante la creación de un sistema de circulaciones alternativas al tráfico rodado y el segundo mediante la creación de un carril bici perimetral. Se incorpora como anexo un estudio de tráfico, si bien se ha realizado para justificar la no afección sobre la capacidad de la carretera LE-20.

MEDIDAS PREVENTIVAS AMBIENTALES ADICIONALES

Se realizará un estudio y seguimiento de la potencial afección acústica de los habitantes del sector conforme a la legislación sectorial de aplicación. El promotor de la urbanización de los terre-

nos asumirá la obligación de la implantación de los sistemas de protección acústica que puedan resultar necesarios, como consecuencia de la presencia de infraestructuras cercanas, espacialmente la LE-20.

Las presas y canales más importantes que atraviesan el sector se conservarán en la medida de lo posible, en cuanto a su trazado y características hidráulicas y naturales, integrándolas en los espacios libres públicos, limpiándolas de residuos y escombros y respetando y potenciando su vegetación asociada. Los ejemplares arbóreos y arbustivos serán podados de ramas secas, conservando también en lo posibles la vegetación palustre existente y estas corrientes superficiales de agua. Se acondicionarán sus márgenes para itinerarios peatonales o ciclistas, instalando carteles informativos con sus nombres para evitar la pérdida de la toponimia local tradicional.

Se procurará conservar un porcentaje de “sebes” o cierres vegetales de fincas, o bien recrearlas en los cerramientos que sea necesario hacer (espacios libres públicos, ocultación de elementos de baja calidad estética, etc.)

El desbroce de elementos vegetales que sea necesario será previo al movimiento de tierras, valorizando las leñas utilizables en la medida de lo posible y eliminando los residuos mediante quema controlada o astillado, preferentemente a su depósito en vertedero, evitando en todo caso su mezcla con las tierras sobrantes.

En la plantación de zonas verdes se dará prioridad al empleo de especies autóctonas representativas de las series de vegetación del entorno, evitando las prohibidas por la Orden AYG/663/2008, de 14 de abril, de la Conserjería de Agricultura y Ganadería, por la que se establecen las medidas para prevención del fuego bacteriano de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

ACUERDOS RELATIVOS A LOS PROYECTOS ANTERIORES

En relación al Plan Parcial anteriormente tramitado para el mismo sector, se adjuntan a continuación los siguientes documentos:

- Resolución 12 de junio de 2009 de NO SOMETIMIENTO a EIA.
- Publicación en BOCyL N° 128, 8 de julio de 2009, de dicha resolución.

ANEXO 3: ANTECEDENTES DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS ESTATALES

ANTECEDENTES

El presente documento constituye el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable ULD 08-01 del PGOU-LE.

El ámbito ya ha sido objeto de un Plan Parcial que ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de León de fecha 31 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL 188 de 30 de septiembre de 2009.

Sin embargo con fecha 15 de noviembre de 2012 ha recaído sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con nº 1950 en el Procedimiento Ordinario 1658/2009 en la que se declara nulo de pleno derecho el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de León por el que se aprueba definitivamente el proyecto del Plan Parcial del sector ULD 08-01 del PGOU de León.

La sentencia estima varios motivos de impugnación; dos de carácter procedimental que no afectan al presente documento, y un tercero consistente en la presunta imposibilidad del plan parcial de modificar la superficie del sector habida cuenta la supuesta detracción de la superficie de sistemas generales. Lo que en sede judicial se estimó, básicamente, fue que la delimitación de sectores de suelo urbanizable delimitado es una determinación de ordenación general (artículo 41 e) LUCYL) cuya alteración está reservada al instrumento de planeamiento general que el Plan Parcial que lo desarrolla no puede modificar (artículo 46.2 LUCYL)

Por este motivo, y dado que resulta necesario alterar la delimitación del Sector, se ha procedido a redactar una modificación del PGOU de León en relación con el ámbito del sector de suelo urbanizable ULD 08-01 con el objetivo fundamental de dar cumplimiento a la sentencia recaída y consecuentemente adaptar el instrumento a la nueva legislación vigente.

Lógicamente, la ordenación detallada del sector se ajusta a las determinaciones de dicha modificación del PGOU y su aprobación estará condicionada a la aprobación definitiva de dicha modificación del planeamiento general.

Sin embargo, gran parte de los aspectos de tramitación previa no han sufrido variación alguna, como son los relativos a la LE-20.

En este sentido es necesario decir que el plan parcial anteriormente tramitado disponía de todos los informes favorables, incluyéndose al final de éste apartado los informes más significativos recabados por el Plan Parcial anterior.

ACUERDOS RELATIVOS A LOS PROYECTOS ANTERIORES

En relación al Plan Parcial anteriormente tramitado para el mismo sector, se adjuntan a continuación los siguientes documentos:

- Informe favorable de la Unidad de Carreteras de León, con fecha de salida el 10 de julio de 2009 y número 1344.

ANEXO 4: NORMATIVA SECTORIAL DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

NORMATIVA SIGNIFICATIVA DE APLICACIÓN

ESTATAL

LEY 51/2003 de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

REAL DECRETO 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

“Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”.

CTE DB-SUA (SUA9). Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

AUTONÓMICA

LEY 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 217/2001, de 30 de agosto

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO EXIGENCIAS EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

En el presente Plan Parcial se observan las condiciones en materia de accesibilidad en el espacio público que se desprenden de la vigente normativa estatal y autonómica, señaladas anteriormente.

Si bien será al Proyecto de Urbanización a quién competa desarrollar en detalle todas las determinaciones que corresponden en esta materia, se señalan a continuación los aspectos principales que han sido tenidos en cuenta en el presente Plan Parcial -fundamentalmente dimensionales-, en aplicación de la primera de las Normas citadas.

ORDEN VIV/561/2010, DE 1 DE FEBRERO, POR LA QUE SE DESARROLLA EL DOCUMENTO TÉCNICO DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y LA UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS

Artº 2. “Ámbito de aplicación”. Los espacios públicos definidos en el presente Plan Parcial entran dentro de campo de aplicación de la Norma.

Artºs 3 y 4. “Los espacios públicos urbanizados” y “Las áreas de uso peatonal”. El presente Plan Parcial comprende espacios públicos urbanizados, y dentro de ellos, áreas de uso peatonal, cumpliéndose las condiciones establecidas en estos artículos. En concreto, en estas últimas áreas:

No existen resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos.

En todo su desarrollo existe una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

La pavimentación reúne las características de diseño e instalación definidas en el artículo 11.

Artº 5. “Condiciones generales del itinerario peatonal accesible”. Las aceras proyectadas constituyen itinerarios peatonales accesibles, cumpliéndose las condiciones del artículo (algunas de ellas a concretar o definir en el futuro Proyecto de Urbanización):

Discurren de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materializa el límite edificado a nivel del suelo.

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

En todo su desarrollo poseen una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

No presentan escalones ni resaltes.

Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17 (a desarrollar en Proyecto de Urbanización).

Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11 (a desarrollar en Proyecto de Urbanización).

La pendiente transversal máxima será del 2% (a desarrollar en Proyecto de Urbanización).

La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

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).

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.

Artº 6. "Condiciones generales de las áreas de estancia". No se proyectan áreas de estancia.

Artº 7. "Parques y jardines". El diseño en detalle de los parques y jardines corresponderá al Proyecto de Urbanización, que deberá adecuarse a las condiciones señaladas en este artículo.

Artº 8. "Sectores de juegos". El diseño en detalle de los sectores de juegos corresponderá al Proyecto de Urbanización, que deberá adecuarse a las condiciones señaladas en este artículo.

Artº 9. "Playas urbanas". No se proyectan playas urbanas.

Artº 10. "Condiciones generales de los elementos de urbanización". En el proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

Artº 11. "Pavimentos". En el proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

Artº 12. "Rejillas, alcorques y tapas de instalación". En el proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

Artº 13. "Vados vehiculares". En el proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

Artº 14. "Rampas". Si bien no se proyectan rampas en el espacio público dentro del sector, nos remitimos a las observaciones realizadas respecto del artº 5, en lo tocante a las medidas adoptadas para la integración viaria.

Artº 15. "Escaleras". Si bien no se proyectan escaleras en el espacio público dentro del sector, nos remitimos a las observaciones realizadas respecto del artº 5, en lo tocante a las medidas adoptadas para la integración viaria.

Artº 16. "Ascensores". No se proyectan ascensores en el espacio público.

Artº 17. "Tapices rodantes y escaleras mecánicas". No se proyectan estos elementos en el espacio público.

Artº 18. "Vegetación". En el proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

Artº 19. "Condiciones generales de los puntos de cruce en el itinerario peatonal". Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada no invaden el ámbito del itinerario peatonal accesible que continúa por la acera, debiéndose observar el resto de condiciones del artículo en el proyecto de Urbanización.

Artº 20. "Vados peatonales". El diseño planteado en el presente Plan Parcial permite resolver dimensionalmente los vados peatonales previstos de acuerdo con las condiciones señaladas en el artículo. Así, se plantean soluciones formados por tres planos inclinados, principal y dos laterales, en la misma pendiente, y cuando esta solución no resulta posible, mediante dos planos inclinados en el sentido de la marcha, ocupando todo el ancho de acera. Se permitirán anchuras mínimas del plano inclinado del vado a cota de rasante de 1,80 m, pendientes máximas del 10% y 8% para tramos de hasta 2,00 o 2,50 m respectivamente, y pendiente transversal máxima del 2%. Estas condiciones, así como el resto de las señaladas en el artículo, deberán ser desarrollados en detalle en el proyecto de Urbanización.

Artº 21. "Pasos de peatones". Los pasos de peatones previstos en el presente Plan Parcial cumplen las condiciones señaladas en el artículo, que deberán tener adecuado desarrollo en el proyecto de Urbanización.

Artº 22. "Isletas". No se prevén isletas.

Artº 23. "Semáforos". No se prevén semáforos, si bien deberá estarse a lo que se determine en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En cuanto al resto de determinaciones establecidas en la Orden, nos remitimos al Proyecto de Urbanización que se elabore, pues el Plan Parcial, por su carácter, no llega a establecer el grado de definición técnica que corresponde a aquél Proyecto de desarrollo. Señalaremos, no obstante, algunas cuestiones.

Respecto de las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida. Se proyectan 26 plazas de aparcamiento en la vía pública para personas con movilidad reducida (a razón de una cada cuarenta plazas o fracción de las dispuestas en la vía pública) y 30 plazas sobre el Sistema General de Equipamiento Público. Sus dimensiones son de 5,00 m x 2,20 m, con una zona de aproximación y transferencia de 5 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.

Se señalan a continuación, los aspectos principales que sobre este tipo de plazas de estacionamiento, se regulan en la Norma.

Artº 35. "Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida".

1. Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.

2. Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en el artículo 20, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

3. Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

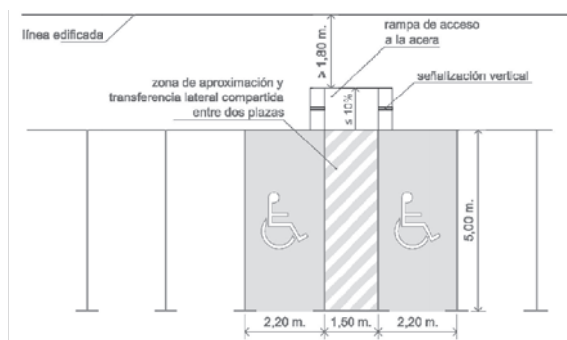


Figura 1. Plazas de aparcamiento reservadas dispuestas en perpendicular a la acera y con acceso compartido

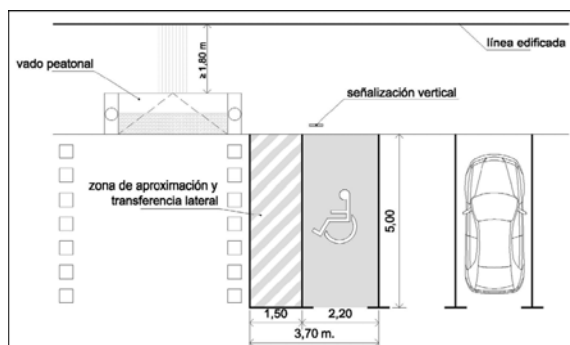


Figura 2. Plaza de aparcamiento reservada con acceso desde paso de peatones

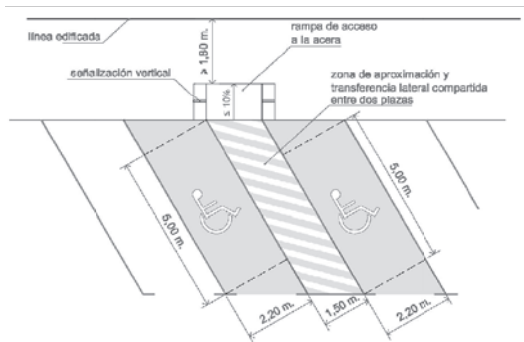


Figura 3. Plazas de aparcamiento reservadas dispuestas en diagonal a la acera y con acceso compartido

4. Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud y 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

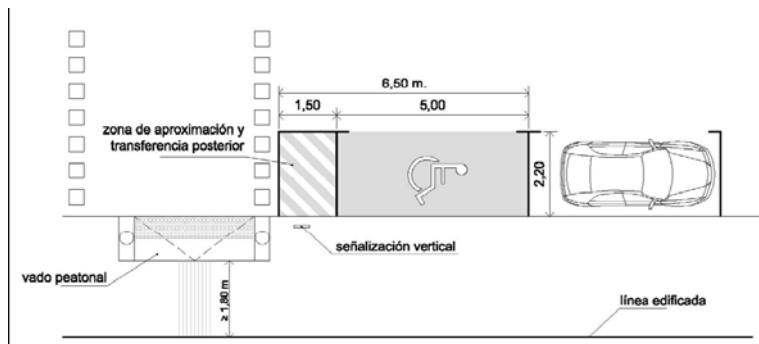


Figura 4. Plaza de aparcamiento en línea con acceso desde paso de peatones

5. Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43.

Artº 36. "Paradas y marquesinas de espera del transporte público".

Las paradas y marquesinas de espera del transporte público se situarán próximas al itinerario peatonal accesible, estarán conectadas a éste de forma accesible y sin invadirlo, y cumplirán las características establecidas en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

La ubicación de las marquesinas en el sector cumple con los requisitos establecidos.

LEY 3/1998, DE 24 DE JUNIO, DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.

Se hace una somera mención a la legislación autonómica sobre la materia, resaltando que la citada Orden VIV establece en general exigencias más rigurosas en materia de accesibilidad, por lo que el cumplimiento de ésta garantiza prácticamente el de aquella.

El objeto de la Ley 3/1998 de Castilla y León, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, es el de garantizar la accesibilidad y el uso de bienes y servicios de la Comunidad a todas las personas, y en particular, a las que tengan algún tipo de discapacidad, evitando que existan barreras que impidan o limiten la autonomía personal. Dentro de los tipos de éstas, en función de lo que se estructura esta Ley, trataremos en concreto las barreras urbanísticas, es decir, las existentes en las vías públicas y espacios libres de uso público.

Artº 14. "Itinerarios peatonales".

Los itinerarios peatonales son aquellos espacios públicos destinados al tránsito de peatones o mixto de peatones y vehículos.

Los itinerarios deberán ser accesibles a cualquier persona, para lo cual se tendrán en cuenta la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo.

Reglamentariamente se fijarán las características, así como las condiciones del diseño y trazado relativas a:

1. El ancho libre mínimo de las aceras, sus pendientes transversales, la altura máxima de los bordillos de separación de las zonas de tránsito peatonal y de vehículos, la disposición de los elementos de protección que puedan afectar a los recorridos peatonales.
2. Los pavimentos, registros, rejas, rejillas, árboles, alcorques y otros elementos situados en estos itinerarios.
3. Vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos análogos.
4. Parques, jardines y otros espacios libres públicos.

Estas condiciones, fijadas reglamentariamente (Decreto 217/2001), se cumplen en el Plan Parcial, siendo el resto de puntos objeto de justificación en el proyecto de urbanización.

Artº 15. "Aparcamientos reservados para vehículos con personas de movilidad reducida".

1. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías, espacios públicos o centros de titularidad pública o privada de uso público masivo, ya sean subterráneos o de superficie, se reservará una plaza para personas de movilidad reducida por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a 10 se reservará como mínimo una. Deberán situarse tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad.

El Ayuntamiento correspondiente vigilará para que estos aparcamientos se encuentren libres de cualquier obstáculo que impida o dificulte el estacionamiento.

2. Los Ayuntamientos de la Comunidad fomentarán la reserva de plazas de aparcamiento junto a sus centros de trabajo, así como en las cercanías a centros públicos o privados de uso público.

3. Reglamentariamente se fijarán las dimensiones y requisitos mínimos de las mencionadas plazas de estacionamiento.

Estas condiciones, fijadas reglamentariamente (Decreto 217/2001), se cumplen en el Estudio de Detalle, siendo el resto de puntos objeto de justificación en el proyecto de urbanización.

La ordenación garantiza la continuidad de itinerarios peatonales y la accesibilidad a terrenos dotacionales. En cualquier caso, los instrumentos que desarrollen el presente Plan Parcial, fundamentalmente el proyecto de Urbanización, deberán adaptarse a dicha legislación estatal y autonómica en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras.