

Administración Local

Ayuntamientos

LEÓN

ACUERDO DEL PLENO MUNICIPAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2012 RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL **SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO ULD 10-01** DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN.- EXPTE. N.º 195/2008

El Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de septiembre de 2012, acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable ULD 10-01 del Plan General de Ordenación Urbana de León, promovido por la entidad mercantil Cubo al Cuadrado SL.

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

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

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

“... Se acordó:

1.º.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable ULD 10-01 del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad de León, sector de carácter discontinuo situado al Este del término municipal y colindante con la Ronda Interurbana LE-20 y el término municipal de Villaquilambre, promovido por la entidad mercantil Cubo al Cuadrado SL, de conformidad con el texto refundido presentado en este Ayuntamiento el día 10 de julio de 2012 y redactado por la Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Dña. Magdalena Barreales Caballero y el Arquitecto D. Félix Álvarez Álvarez. Cuyo documento tiene como objeto establecer las determinaciones de ordenación detallada del citado Sector, respecto los objetivos, criterios y demás condiciones y determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de León.

2.º.- 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, a estas tres instancias se remitirá un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital y a la Administración de la Comunidad Autónoma, adjuntando al oficio de notificación a ésta última un ejemplar del instrumento aprobado con todos sus planos y documentos, junto con su soporte digital, para su traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo, así como al Promotor del expediente.

3.º.- Publicar este acuerdo de aprobación definitiva en el *Boletín Oficial de Castilla y León*, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en la página Web del Ayuntamiento, con las particularidades previstas en el artículo 61.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 175 de su Reglamento de desarrollo y en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Como anexo al acuerdo se publicarán en el BOCYL y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA la memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, así como una relación de los demás documentos que integren el instrumento aprobado. Teniendo esta publicación carácter gratuito a tenor de lo dispuesto en el artículo 175 del RUCYL, circunstancia que se pondrá en conocimiento de los responsables de los distintos Boletines.

4.º.- Insertar en la página Web Municipal (www.aytoleon.es) el instrumento de planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, a efectos de lo dispuesto en el artículo 144 de la LUCYL.

5.º.- Dar traslado del acuerdo al Servicio de la Oficina de Medio Ambiente, Establecimientos y de Intervención en el Uso del Suelo, a efectos de lo dispuesto en el artículo 53.2 de la Ley de Urbanismo, relativo a la finalización del plazo de suspensión de licencias.

6.º.- Dar traslado del presente acuerdo a la Dirección General de Catastro, junto con un ejemplar debidamente diligenciado y su correspondiente soporte informático, 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.”

León, a 11 de octubre de 2012.—El Alcalde, P.D. la Concejal de Urbanismo, Medio Ambiente, Desarrollo Sostenible y Servicios Eléctricos, Belén Martín-Granizo López.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR ULD 10-01 DEL PGOU DE LEÓN

ÍNDICE

DI-MI Memoria Informativa

Título I. Introducción

Título II. Cambios posteriores a la aprobación inicial

Título III. Características del ámbito

Capítulo 1. Características físicas y territoriales

Capítulo 2. Usos del suelo existentes

Título IV. Determinaciones vigentes

Capítulo 1. Planeamiento urbanístico y territorial

Capítulo 2. Determinaciones de Ordenación General

DN-MV Memoria vinculante

Título I. Conveniencia y oportunidad

Título II. Objetivos y propuestas de ordenación

Capítulo 1. Objetivos de planeamiento

Capítulo 2. Afección de la carretera LE-20 sobre la ordenación del sector

Capítulo 3. Afección del río Torío sobre la ordenación del sector

Capítulo 4. Propuesta de ordenación

Título III. Cumplimiento de las determinaciones de ordenación general

Título IV. Ordenación detallada

Capítulo 1. Determinaciones de ordenación detallada

Capítulo 2. Gestión y procedimiento

Capítulo 3. Plan de etapas

Título V. Resumen ejecutivo

Título VI. Implicaciones en materia de protección ciudadana

Título VII. Cuadros síntesis

Capítulo 1. Estructura de la propiedad del suelo

Capítulo 2. Superficies resultantes de la ordenación

Capítulo 3. Cuadro de determinaciones del PGOU de León

DN-NU Normativa urbanística

Título I. Disposiciones generales

Título II. Ordenación detallada. Ordenanzas

Capítulo 1. Condiciones específicas de los usos

Capítulo 2. Condiciones específicas de edificación

Título III. Condiciones de urbanización

Título IV. Desarrollo y gestión

Título V. Afección de la carretera nacional LE-20

DN-EE Estudio económico

Título I. Disposiciones generales

Capítulo 1. Objeto

Capítulo 2. Aspectos a considerar

Título II. Programación temporal

Capítulo 1. Planeamiento y Gestión

Capítulo 2. Urbanización

Capítulo 3. Edificación

Capítulo 4. Conclusiones

Título III. Estudio económico

Capítulo 1. Cargas Urbanísticas

Capítulo 2. Gastos de Urbanización

Capítulo 3. Conclusiones

Título IV. Informe de sostenibilidad económica

Anejo 1. Estudio acústico del Sector ULD10 01

Título I. Introducción

Título II. Metodología

Capítulo 1. Datos de partida

Capítulo 2. Análisis y evaluación de resultados

Anejo 2. Estudio Arqueológico del sector ULD10 01

Planos:

Planos de Información

PI-01 Situación

PI-02 Topografía, preexistencias y afecciones

PI-03 Planeamiento vigente

PI-04 Estructura de la propiedad

PI-05 Infraestructuras existentes

Planos de Ordenación

PO-01 Zonificación - Dotaciones urbanísticas

PO-02 Calificación - Volumetrías

PO-03 Viales. Preplanteo. Perfiles longitudinales y transversales

PO-04 Red de abastecimiento

PO-05 Red de saneamiento

PO-06 Red eléctrica

PO-07 Red de alumbrado público

PO-08 Red de telecomunicaciones

PO-09 Red de gas natural

MEMORIA VINCULANTE

Título I. Conveniencia y oportunidad

Trascurrido un periodo de más de cinco años desde la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU que clasificó el suelo ocupado por el sector ULD10 01 como Suelo Urbanizable, resulta oportuno y conveniente, al objeto de dar cumplimiento a las obligaciones legales en materia de desarrollo de las actuaciones urbanísticas previstas por el planeamiento general, iniciar la tramitación de aprobación del presente Plan Parcial, que culmine con el establecimiento de la Ordenación Detallada del ámbito.

Título II. Objetivos y propuestas de ordenación

Capítulo 1. Objetivos de planeamiento

Es objeto del presente Plan Parcial el de, cumpliendo la vigente normativa en materia de ordenación del suelo y en particular las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de León, aprobado definitivamente el 4 de agosto de 2004, proceder a la ordenación detallada del sector de modo que:

- Se garantice el destino a actividades de ocio, expansión y recreo los suelos situados al Este de la ronda exterior.
- Se dinamice el mercado de vivienda en León, y en particular el de protección pública, aún escaso en este momento.
- Se urbanice la ciudad hasta la ronda exterior, dando lugar a un remate de la misma.

Capítulo 2. Afección de la carretera LE-20 sobre la ordenación del Sector

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 siguientes de la citada Ley de Carreteras y 73 y siguientes del Reglamento que la complementa, y que pueden esquematizarse a modo orientativo de la siguiente manera:

- Zona de dominio público: La zona de dominio público queda 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.

- Zona de servidumbre: La zona de servidumbre está 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.

- Zona de afección: La zona de afección está 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.

- Línea límite de edificación: La Línea Límite de Edificación se define 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.

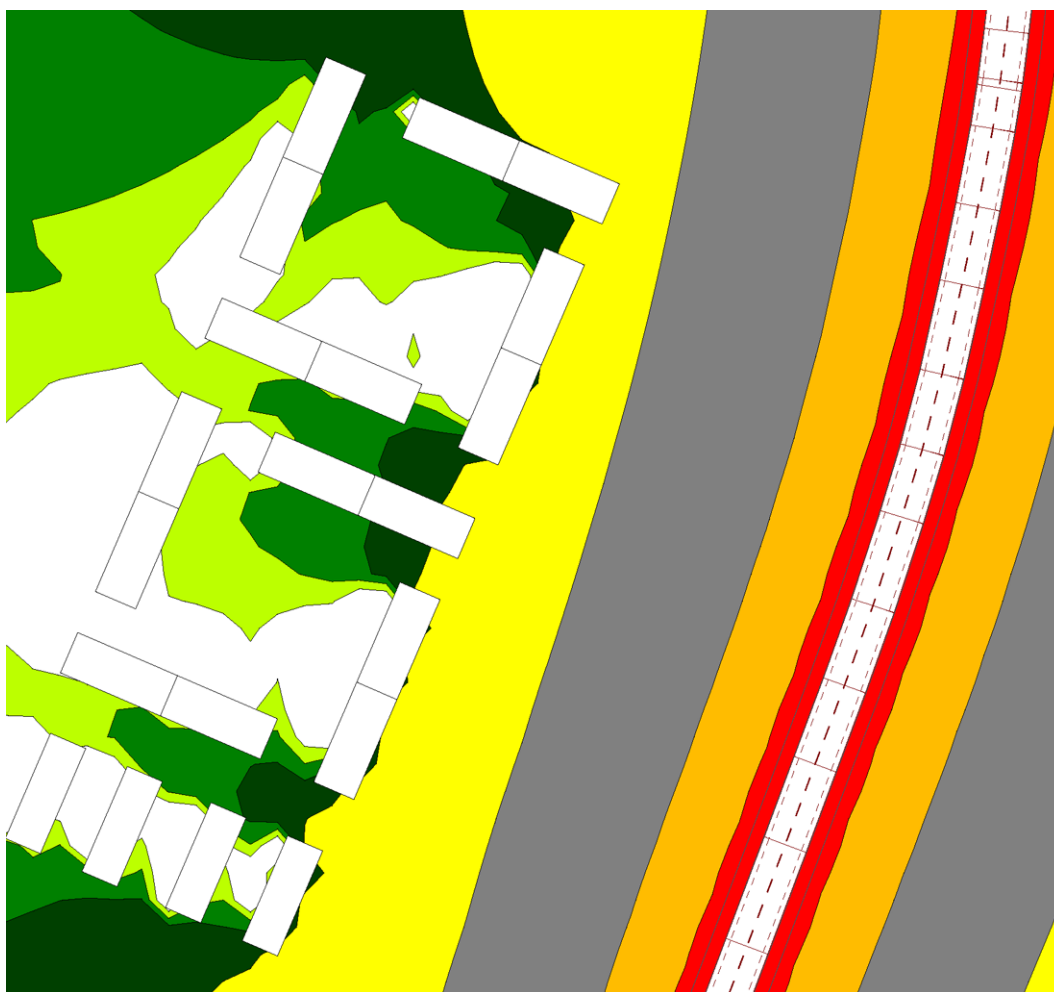
En la actualidad existe la previsión de ejecutar las obras de soterramiento de la carretera LE 20 en el cruce con la su calle de La Granja, previéndose, según el proyecto de las obras, la ampliación de la calzada, y, consecuentemente, el dominio público de la vía.

El plano de información PI 02 del presente documento, sin carácter normativo, y los planos de ordenación PO 01 y PO 02, todos ellos a escala 1:1.000, recogen gráficamente el alcance de estas afecciones en la actual carretera y de su ampliación prevista.

Ha de señalarse de forma expresa, a efectos de cumplimiento de lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente, que el presente Plan Parcial no prevé un acceso directo al sector ULD10 01 desde la Ronda Este de León, LE-20.

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 esta en el artículo correspondiente de la Normativa Urbanística del presente Plan Parcial.

En relación con la protección acústica de los usuarios del sector hay que hacer mención a que, de conformidad con la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, se ha incluido como anejo al presente documento un Estudio de Protección de Ruido. En dicho estudio se justifica que la materialización de las edificaciones según la ordenación prevista no requerirá medidas de protección adicionales, tal y como se puede comprobar en la imagen al pie.

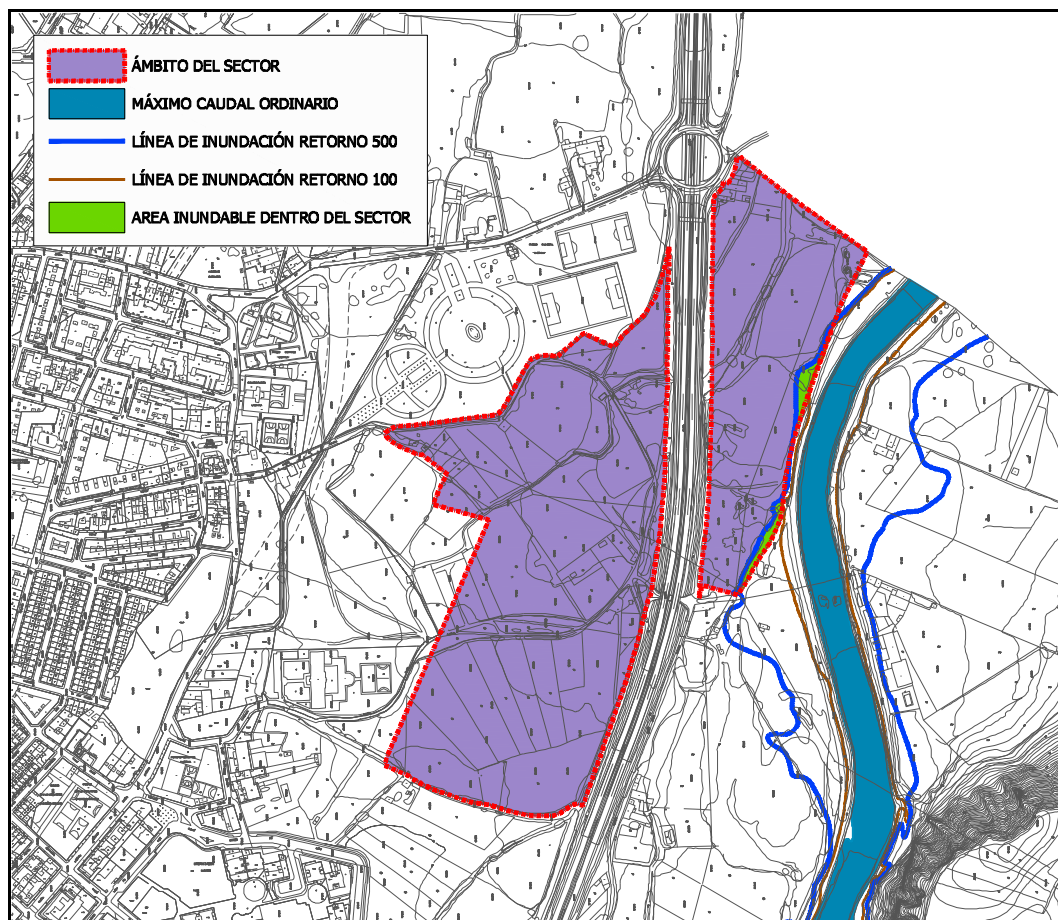


En cualquier caso, y de cara a garantizar tanto el cumplimiento de la legislación vigente en materia de protección de contaminación acústica, como a liberar de cualquier obligación dentro del ámbito del presente Plan al Ministerio de Fomento se incluye un apartado específico en la Normativa Urbanística.

Capítulo 3. Afección del río Torío sobre la ordenación del Sector

Tal y como se puede apreciar en la imagen inserta a continuación, el ámbito del sector se encuentra afectado por dos ámbitos de defensa del río Torío.

El primero de ellos se refiere a la zona de policía, y el segundo, a la zona de inundación para un periodo de retorno de 500 años, tal y como se indica en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero de 11 de noviembre de 2011:



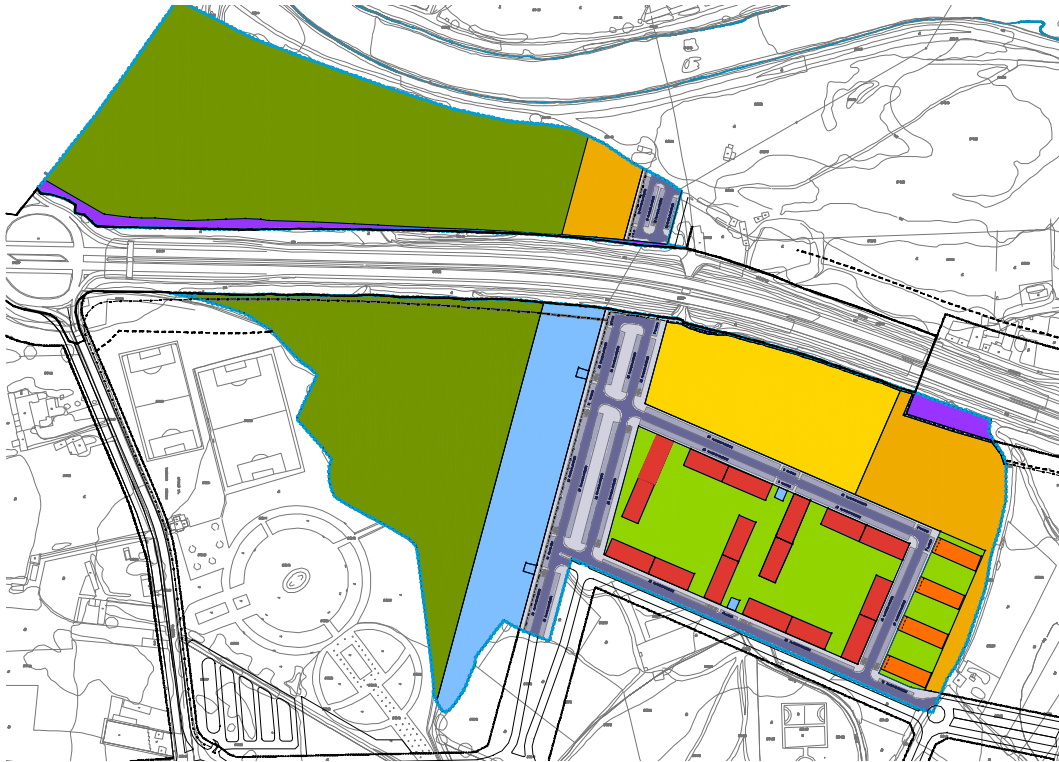
Superposición del sector ULD10 01 y de las líneas del río Torío definidas en el proyecto LINDE

En atención a esta circunstancia, se recoge en el presente Plan Parcial de forma expresa la obligatoriedad de solicitar autorización administrativa al organismo de cuenca, en atención al contenido de los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 11 de abril, de forma previa a la acometida de cualquier obra que pueda afectar al cauce o que esté situada dentro de la zona de policía, y en todo caso su diseño y ejecución deberán tener en cuenta el riesgo que para las personas pudiera suponer la presencia del cauce.

Capítulo 4. Propuesta de ordenación

1. Zonificación

El resultado principal de la zonificación es crear una gran zona residencial, vertebrada por viales interiores, distanciada de la LE-20 mediante la interposición de parcelas destinadas a equipamientos y usos comerciales, y una segunda zona de carácter dotacional, justo al norte de la anterior, y conformada a su vez por dos áreas diferenciadas; la primera, situada al este de la LE-20 está conformada por un gran espacio libre público, destinado a completar el parque de La Candamia, y un área menor de uso dotacional; la segunda, situada al oeste de la LE-20 está a su vez conformada por un gran espacio libre, destinado en esta ocasión al refuerzo del parque de La Granja, y un área de aparcamiento público al servicio de las zonas de ocio del otro lado de la ronda.



2. Sistemas de espacios libres y equipamientos

Como dotación de espacios libres se disponen 23.354,00 m², distribuidos entre las parcelas residenciales, consiguiendo así que cumplan su función de esparcimiento, elevando la calidad de vida de sus habitantes y consiguiendo que exista una continuidad real en todos estos espacios verdes.

Se ha previsto una reserva total de suelo para el sistema local de equipamientos de 17.246,21 m², situada en dos áreas diferenciadas: la primera, al este de la LE-20, por imposición del PGOU, y la segunda, en el SE del ámbito, y que junto a la parcela de uso terciario conforma un necesario colchón entre la LE-20 y la zona residencial.

3. Red viaria Base

Se destinan 30.812,69 m² para la red viaria, de los cuales 2.248,34 m² se ubican al Este de la carretera LE 20 y 28.564,35 m² al Oeste.

La red viaria impuesta desde el Plan General se completa con el viario local planteado desde este Plan Parcial. Básicamente, se establece un esquema en torno a dos ejes impuestos por el PGOU: el primero, perteneciente a la Red Básica, de dirección E-O, cumple la función de dar acceso al parque de La Candamia desde la Ronda Interior. Dicho eje se complementa con otro de dirección N-S, perteneciente a la Red Complementaria, que partiendo del anterior, se prolonga a través del sector ULD10 01 hasta comunicar con el Polígono X.

Dicha estructura se completa con el viario local propuesto por el presente Plan Parcial que conforma una gran manzana residencial, y sirve de acceso tanto a dichas parcelas residenciales, como a las dotacionales y comerciales situadas entre dicho viario y la carretera LE 20.

El viario resultante de la ordenación muestra un sistema que rompe la dependencia umbilical del sistema urbano actual, favoreciendo una mejor ordenación de los flujos de tráfico, construyendo un sistema morfológicamente ordenado e integrado en la ciudad y funcionalmente capaz de distribuir mejor la movilidad urbana.

La red propuesta parte de las determinaciones del Plan General, para ampliarla, mejorarla y complementarla. Tan solo se propone una vía de distribución de tráfico sobre el mínimo exigido por el Plan General, resultando en su ámbito suficiente para dar respuesta a la accesibilidad a las parcelas finales y para organizar satisfactoriamente los tráfico que la ejecución de las determinaciones del planeamiento.

La definición concreta de los viales del sector responde al resultado del análisis de los movimientos de población y de mercancías derivados del desarrollo del sector, así como las posibilidades de transporte respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria, alcanzando la conclusión de

que la ejecución de los dos viales interiores al sector pertenecientes respectivamente a la Red Básica y a la Red Complementaria del Sistema Local de Vías Públicas resulta por sí sola suficiente, tal y como estimó en su momento el PGOU, para satisfacer las necesidades en la materia que la ejecución del sector conlleva.

Al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 140.2.f del RUCyL sobre el análisis de los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector, así como las posibilidades de transporte público y privado respecto de la capacidad funcional de la red viaria como de los modelos de transporte alternativos, ha de señalarse que este análisis ya ha sido efectuado en el momento de definirse el modelo urbano propuesto por el Plan General de Ordenación Urbana de León, a través de su análisis y diagnóstico territorial y desde sus objetivos y propuestas, garantizándose su suficiencia y capacidad, pues la demanda de la movilidad es en gran medida consecuencia de los modelos de organización territorial. Y es el Plan General el que define el modelo territorial al señalar, de forma vinculante objetivos, usos, densidades, dotaciones y viales.

La conectividad concreta del sector de suelo urbanizable ULD10 01 con el resto de la trama urbana de la ciudad, esta, pues, plenamente garantizada con la ejecución de las determinaciones del Plan General para el entorno, concretamente a través de los nuevos viales previstos dentro del sector de suelo urbano no consolidado NC10 02. No obstante, incluso si la ejecución del sector de suelo urbanizable ULD10 01 antecediase a la del sector NC10 02, la conexión del sector a los sistemas generales de vías públicas se encontraría garantizada mediante el acondicionamiento de las vías públicas ya existentes en el entorno:

- El camino de La Granja, señalado el Plano de Ordenación PO 03 como punto de conexión A, que discurre hasta el sector desde la calle de José María González Suárez, unos 45 metros. Se encuentra asfaltado y en uso, contando con un ancho libre en todo su recorrido exterior al sector de al menos 4,00 metros.

- El camino de Guerra, señalado el Plano de Ordenación PO 03 como punto de conexión B, que discurre hasta el sector desde el camino de La Candamia, unos 220 metros. Se encuentra asfaltado y en uso, contando con un ancho libre en todo su recorrido exterior al sector de al menos 4,00 metros.

- El camino de La Candamia, señalado el Plano de Ordenación PO 03 como punto de conexión C, que discurre hasta el sector desde el camino de la calle de Pendón de Baeza, unos 300 metros. Se encuentra completamente urbanizado hasta el punto de acceso al instituto de La Granja, a unos 100 metros del sector.

- El camino del Torío, señalado el Plano de Ordenación PO 03 como punto de conexión D, en el entorno de la zona este del sector, que discurre paralelo al río Torío por su margen oeste, conectando la calle del Arrabal de San Madrid, al Sur, hasta la calle de La Candamia en la vecina localidad de Villaobispo. Se encuentra completamente asfaltado y en uso en la actualidad, acondicionado para el acceso de vehículos al vecino parque de La Candamia, contando con un ancho libre en todo su recorrido de al menos 7,00 metros.

En este caso señalado de que la ejecución del sector ULD10 01 con anterioridad al sector NC10 02, resultaría preciso contemplar en el Proyecto de Urbanización del sector obras de acondicionamiento de vías públicas ya existentes.

En concreto, la movilidad peatonal resultaría garantizada en condiciones de cumplir la normativa aplicable en materia de accesibilidad y supresión de barreras con el acondicionamiento de los caminos de La Granja y de Guerra, señalados respectivamente en el Plano de Ordenación PO 03 como puntos de conexión A y B, pues estos caminos cuentan con un ancho libre en todo su recorrido de al menos cuatro metros hasta su conexión con la red peatonal urbana ya ejecutada cumpliendo los requisitos de la Orden VIV/561/2010.

La movilidad de vehículos y mercancías ya se encuentra garantizada y en plena capacidad en la zona este del sector con el camino del Torío, ya acondicionado para su uso, y en la zona oeste del sector se alcanzaría con el acondicionamiento para el tráfico rodado del tramo del camino de La Candamia que aún no lo está, ya que dispone de un ancho libre en todo su recorrido de al menos siete metros.

Según se señala en el Manual de Capacidad de Carreteras del Ministerio de Fomento, para una vía de 3,50 metros de latitud por sentido de circulación, sin arcones ni posibilidad de aparcar ni de adelantar en todo su recorrida, aplicando los coeficientes correctores de reparto por sentidos, anchura de carriles y orografía, se obtiene, sin llegar a la saturación de la vía, una capacidad en torno a los 1.500 vehículos por hora de capacidad máxima. Estimando una población equivalente en torno a los 3.000 habitantes, el acondicionamiento del camino de La Candamia permitiría el movimiento del 50% de la población equivalente por hora, lo que, obviamente, supera con mucho la capacidad necesaria.

4. Previsión de Infraestructuras

Se ha previsto la implantación de las redes correspondientes a los servicios urbanos necesarios para el desarrollo del Sector, con carácter indicativo, tal como se refleja en los planos de ordenación adjuntos al presente documento, y conforme a las determinaciones establecidas en las Condiciones Técnicas de Diseño e Implantación de los distintos sistemas de Servicios Urbanos definidos en el PGOU de León.

No obstante, las características técnicas de cada una de las infraestructuras proyectadas se definirán pormenorizadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que deberá tener en cuenta, en todo caso, lo dispuesto en los artículos 48 a 54 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León. Se cumplirán además en el Proyecto de Urbanización las condiciones adicionales que pudieran establecer las administraciones públicas, los servicios técnicos municipales o las empresas concesionarias del correspondiente servicio.

A continuación se relacionan las infraestructuras a implantar según lo dispuesto en este Plan Parcial:

- A. Red de abastecimiento de agua y riego
- B. Red de saneamiento
- C. Red de energía eléctrica y alumbrado público
- D. Red de gas natural
- E. Red de telefonía y comunicaciones por cable.
- A. Red de abastecimiento de agua y riego

El Proyecto de Urbanización definirá y dimensionará de forma concreta las redes de suministro de agua y riego, ajustándose a las normativas vigentes y a las disposiciones de la empresa suministradora. Aquí se señalan esquemáticamente las condiciones de diseño y predimensionamiento, y en los planos correspondientes se incluye un esquema de red, así como la conexión a la red general.

La red prevista es separativa, para satisfacer las necesidades de agua potable, diferenciada de la red de riego.

La conexión a la red de abastecimiento de agua potable se realiza en la parte noroeste del sector, sobre la tubería de la red principal que discurre bajo el trazado de la Ronda Interior. Así mismo, se prevén conexiones con los futuros desarrollos colindantes al sector, de tal forma que se garantice el diseño de la red en forma de malla.

La disposición en planta de la red incluida en el sector se resuelve con una malla (con sentidos de circulación indeterminados) de tal manera que en caso de pérdidas, roturas o fisuras se deban hacer los mínimos cortes posibles a los usuarios. Para ello, se delimitan tramos suficientemente cortos con válvulas de fundición dúctil. A la malla principal se van conectando las tuberías necesarias para dar servicio a cada una de las parcelas previstas en el Plan Parcial.

Para el cálculo de la red de abastecimiento de agua se tendrá en cuenta que la velocidad de circulación del agua será lo suficientemente elevada para evitar, en los puntos más desfavorables, la desaparición del cloro residual por estancamiento, disponiéndola preferentemente bajo las aceras. Además, se limitará su dimensión para evitar una sobrepresión localizada excesiva por golpe de ariete, corrosión o ruido.

Conectados a la red de abastecimiento se ubicarán hidrantes de incendios, que contarán con un diámetro mínimo de 100 mm, según homologación municipal, y dispondrán de un caudal de 1.000 l/min y una presión de 10 m.c.a.

Para determinar los caudales de cálculo que se utilizarán para predimensionar de la red, se establecen las siguientes hipótesis:

- edificabilidad no residencial estimada = 37.340 m²e
- consumo = 2,00 $\frac{\text{litros}}{\text{m}^2 \cdot \text{día}}$
- número de viviendas = 1.005 unidades
- dotación = 300 $\frac{\text{litros}}{\text{habitante} \cdot \text{día}}$
- ratio = 3,00 $\frac{\text{habitantes}}{\text{vivienda}}$
- coeficiente punta = 2,40

En base a ello, el caudal de diseño puntual de cálculo estimado de agua potable en el sector asciende a 27,20 $\frac{\text{litros}}{\text{segundo}}$, resultando un consumo anual de 357.400,70 m³/año.

La red de riego será abastecida desde un pozo a emplazar dentro del sector, o si ello fuera posible, se conectará a la red procedente del Torío, que actualmente se encuentra en desuso, recogiendo en un aljibe que posibilite su utilización cuando sea necesario. Discurrirá preferentemente

por las aceras y los espacios libres públicos, con un diámetro que dependerá de la zona a servir, y se calculará considerando los siguientes datos:

- superficie pública pavimentada = 42.819 m²s
- consumo en zona pavimentada = 1,20 ^{litros}/m²e·día
- superficie ajardinada pública = 11.501 m²s
- consumo en zona verde = 2,00 ^{litros}/m²e·día
- coeficiente punta = 4,00

En base a ello, el caudal de diseño puntual de cálculo estimado de agua de riego en el sector asciende a 3,44 ^{litros}/segundo, resultando un consumo anual de 27.150,45 m³/año.

B. Red de saneamiento

Se prevé una red separativa, ya que, aunque en el entorno no existe red separativa, es posible, dada su cercanía, desaguar, al menos en parte, la red de pluviales al río Torío, mientras que otra se conectaría de forma provisional a la red existente de saneamiento, hasta que se desarrolle una completa red de pluviales en el entorno del sector. Se plantea, por tanto, una red de residuales que se debe conectar a las canalizaciones existentes, separándose en dos circuitos independientes con sendos puntos de conexión, ambos sobre el colector periférico paralelo al trazado de la LE-20.

Hallándose el sector cargado con el desvío, al menos parcial, del colector número IV, se propone a título indicativo un posible trazado, proponiendo, igualmente, la conexión de la red local del sector a esta infraestructura de nueva creación, tal y como se indica en el plano de ordenación correspondiente.

Los diámetros de la red se definirán en el preceptivo proyecto de urbanización. Todos los tubos estarán apoyados sobre una solera de gravilla para asegurar el mantenimiento de la pendiente de los colectores y alcantarillas a lo largo del tiempo. La red dispone así mismo de pozos de registro ejecutados en hormigón de 1 metro de diámetro, y las acometidas domiciliarias de saneamiento disponen de tubería de PVC Ø200.

La red de saneamiento se ha prediseñado con pendientes comprendidas entre 0,50% (para evitar sedimentaciones y defectos en la nivelación) y 5,00% (para evitar arrastres fuertes y erosiones). Se prevé instalar cámaras de descarga en las cabeceras de cada ramal para que limpien de residuos y obstrucciones periódicamente la red, aspecto facilitado con pozos de registro situados un máximo de 50 metros entre sí.

La red de saneamiento se ejecutará por el eje de un carril (fecales y pluviales dispuestas simétricamente en la vía pública) para evitar interferencias con el resto de las infraestructuras de servicios y la profundidad mínima será de 1,50 m (medidos entre la cota de la explanada y la generatriz superior de la tubería) para evitar roturas de los tubos.

La red de pluviales se ha diseñado con pendientes inferiores a 2,50%, de tal manera que se ajuste su trazado en alzado a la pendiente longitudinal de las calles y se minimice el movimiento de tierras necesario para su ejecución. Se situará junto a la red de saneamiento de fecales, a una distancia no superior a 1,50 m entre ejes de tuberías, y con una profundidad mínima de 0,90 m para evitar la rotura de las mismas por aplastamiento.

Para el cálculo de caudales se considerará que vierte a la red de saneamiento el 85% del caudal suministrado por la red de abastecimiento de agua potable, es decir, 23,12 ^{litros}/segundo como valor de cálculo puntual, y 303.790,60 m³/año.

C. Red de energía eléctrica y alumbrado público

El suministro al Sector se realizará con cinco centros de transformación (CT) capaces de garantizar el suministro eléctrico en todo momento. Desde los centros de transformación y tendidas por el viario y/o por los espacios de uso y dominio público, partirán las canalizaciones necesarias para dar servicio a las edificaciones previstas y al alumbrado público. Se tiene previsto soterrar las líneas aéreas que atraviesan el sector. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 400/230 V y el tendido de la red será subterráneo.

Las previsiones de cálculo de la potencia necesaria se realizan de acuerdo a lo indicado en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC-BT 010), en función del tipo de edificación y del grado de electrificación de las viviendas. En cualquier caso, para la definición exacta de la red, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta los Reglamentos de Media y Baja Tensión, las Normas de la Compañía suministradora y las NBE-ITB y NTE-IER.

Para el alumbrado público en las vías públicas y espacios libres públicos se procura que cada ámbito del sector tenga la iluminación adecuada al destino previsto, mediante luminarias de bajo consumo, antivandálicas, con diseños de baja contaminación lumínica.

Dada la envergadura de la red predefinida así como de la suficiencia de las instalaciones de media y baja tensión definidas para el suministro eléctrico del ámbito, se resuelve de manera autónoma. Para ello, se definen cinco centros de mandos de 22 Kvas conectados a los centros de transformación para garantizar el funcionamiento de la red y provistos de estabilizador-reductor de flujo cada uno de ellos para permitir el doble nivel día-noche. De modo orientativo se prevén tres tipos diferentes de luminarias en función del lugar de disposición de las mismas:

- Columnas de 10,00 m de altura, con luminarias dobles, a 10 y 5 m de altura, y lámparas de 150 W y 70 W de halogenuros metálicos o similar, respectivamente.
- Columnas de 10,00 m de altura, con luminaria única y lámpara de 150 W de halogenuros metálicos o similar.
- Luminarias para jardines en columnas de 5,00 m de altura, con luminaria simple y lámpara 70W de halogenuros metálicos o similar.

Todas las luminarias dispondrán de los elementos necesarios para asegurar su correcto funcionamiento tanto mecánico (dado y pernos de anclaje) como lumínico (picas de tierra, cajas de conexión, acoplamientos estancos...).

D. Red de gas natural

Para cubrir las necesidades de agua caliente sanitaria y calefacción, se ha decidido la inclusión de una red de gas natural dentro del ámbito del sector. Las instalaciones previstas para la conducción, regulación y distribución de gas natural serán previsiblemente realizadas por la entidad Gas Natural Castilla y León, compañía suministradora de gas natural en el ámbito del Plan Parcial.

Solo se valoran las partidas correspondientes a la obra civil necesaria (excavación en zanjas, arena de río de asiento, relleno, arquetas y acometidas) ya que, tras la firma del pertinente convenio entre el promotor y la empresa, la segunda asumirá el tendido de la tubería y la implantación de todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la red (tubería, válvulas y cinta de señalización).

Aunque el proyecto de urbanización definirá con detalle la red, se señalan esquemáticamente las condiciones de diseño y predimensionamiento, y en los planos correspondientes se incluye un esquema de la misma, así como su conexión a la red general. Para el cálculo y predimensionado de la red, se han considerado los siguientes valores orientativos de potencia calorífica demandada:

- Uso residencial: $40.000 \text{ kcal/hora-vivienda}$
- Uso no residencial: 70 kcal/hora-m^2
- Coeficiente de simultaneidad: 0,15 (sin calefacción).
- Coeficiente de simultaneidad: 0,35 (con calefacción).

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

E. Red de telefonía y telecomunicaciones por cable

Aunque el proyecto de urbanización definirá con detalle la red, se señalan esquemáticamente las condiciones de diseño y en los planos correspondientes se incluye un esquema de la misma.

El proyecto de urbanización que se redacte en desarrollo del presente Plan Parcial deberá prever las canalizaciones con capacidad suficiente para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de más de un operador. En cumplimiento del mandato contenido en la Ley General de Telecomunicaciones, estas canalizaciones deberán ponerse a disposición de los operadores en condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando las condiciones de competencia efectiva.

Debido a la propia naturaleza del instrumento de planeamiento de que trata este Documento, no se ve afectado ningún aspecto del planeamiento que pudiese originar incumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 26 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

En todo caso, y al objeto de dar cumplimiento en lo dispuesto en la precitada disposición, el Ayuntamiento de León recabará de la Administración General del Estado el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refiere el presente Plan Parcial.

5. Resolución del ciclo del agua

En base a lo expuesto en los apartados previos relativos al abastecimiento de agua y al saneamiento, es de señalar que el sector de Suelo Urbanizable ULD10-01 carece de entidad

suficiente como para requerir refuerzo de los sistemas generales de abastecimiento o de saneamiento, que ya se encuentran dimensionados para soportar la conexión de un sector de estas características, contando con todos los permisos y autorizaciones pertinentes tanto en materia de abastecimiento como en materia de saneamiento, por lo que se procederá a conectar sin más el sector a la red municipal, entendiendo así resuelto el ciclo del agua.

Título III. Cumplimiento de las determinaciones de ordenación general

A continuación se enumeran los parámetros de obligado cumplimiento según el PGOU, la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de aplicación.

1. Delimitación del Sector

La superficie del sector asciende a un total de 229.946,84 m², coincidente con la que se refleja en el Plan General de Ordenación Urbana de León.

2. Usos predominantes, compatibles y prohibidos

Las determinaciones sobre usos especificados en el PGOU de León son las siguientes, coincidiendo con los propuestos en el presente plan parcial:

Global	Residencial
Predominante	Vivienda Plurifamiliar
Compatibles	Según régimen general de usos
Prohibidos	Según régimen general de usos

3. Densidad máxima de edificación

Según lo dispuesto en el artículo 86.2.c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la densidad máxima de edificación para nuevos sectores en municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, es de 10.000 m² de edificabilidad por cada hectárea de suelo en el sector, excluyendo a efectos de este cálculo la superficie de sistemas generales incluida dentro de la delimitación de los sectores.

Así pues, este valor se obtiene de dividir la edificabilidad total reflejada en el cuadro siguiente entre la superficie neta de suelo:

- Superficie total del Sector: 229.946,84 m²
- Superficie de SSGG incluidos: 107.668,65 m²
- Superficie neta: 122.278,19 m²
- Índice de edificabilidad bruta: 0,50 m²e/m²s
- Edificabilidad: 114.973,40 m²e, desglosada en los siguientes usos:

Uso	Edificabilidad
Vivienda plurifamiliar (predominante)	91.976,00 m ²
Usos terciarios (usos compatibles)	22.997,40 m ²
Total	114.973,40 m²

El índice de edificabilidad media se calcula a continuación:

$$I = \frac{E_{\text{total}}}{S_{\text{neta}}} = \frac{114.973,40 \text{ m}^2\text{e}}{122.278,19 \text{ m}^2\text{s}} = 0,94026 \text{ m}^2\text{e/m}^2\text{s}$$

Puede apreciarse que su valor es inferior al límite de 1,00 m²e/m²s.

4. Densidad de población

De la ficha del sector se obtiene la densidad máxima de uso en 35 viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector. Para una superficie del sector de 22,99 hectáreas resulta un número máximo de 804 viviendas. El número total de viviendas se calcula a los efectos de densidades máxima y mínima de población, en virtud de lo señalado en el artículo 86.4 del RUCyL:

$$D = \frac{N_{\text{viviendas}}}{S_{\text{neta}}} = \frac{804 \text{ viviendas}}{12,227819 \text{ hectáreas}} = 0,94026 \text{ m}^2\text{e/m}^2\text{s}$$

Comprobándose que éste valor se sitúa dentro del rango establecido en el artículo 86.3.a del RUCyL, que fija una densidad de población entre 30 y 70 viviendas por hectárea neta en núcleos mayores de 20.000 habitantes.

No obstante, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente al respecto de las viviendas jóvenes, pudiéndose computar exclusivamente a efectos de cálculo de densidad 1 vivienda por cada dos viviendas jóvenes, sin que puedan éstas superar el límite del 40% del total, con lo que se puede elevar el número total de viviendas hasta 1.005 viviendas reales, si bien la atribución concreta del número máximo de viviendas a cada parcela será efectuada por el correspondiente Proyecto de Actuación.

5. Índice de variedad de uso

Expresa el porcentaje de edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, y en suelo urbanizable, este índice debe ser igual o superior al 20%.

Uso	Edificabilidad	Índice de variedad
Predominante Vivienda plurifamiliar	91.976,00	80,00%
Compatible Usos terciarios	22.997,40	20,00%
Total	114.973,40	100,00%

Por tanto, se cumple el parámetro de Índice de variedad de uso, ya que se ha previsto el 20 % de la edificabilidad del sector para usos compatibles con el predominante, tal y como exige el artículo 86.2.d del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

6. Índice de variedad tipológica

Para sectores con uso predominante residencial, dicho índice expresa el porcentaje de edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, y para el sector de suelo urbanizable ULD10-01 el PGOU de León lo fijó en el 20% de la edificabilidad lucrativa.

La tipología predominante en el sector es edificación Alineada a Vial, calificada mediante al ordenanza de zona PA, con una edificabilidad asignada de 76.984,00 m²e, lo que representa el 66,96%, cumpliendo además el mínimo exigido en el artículo 86.3, apartado d) del RUCyL, que señala que en suelos urbanizables debe ser igual o superior al 20%.

Uso	Edificabilidad	Índice de variedad
Tipología predominante (PA)	76.984,00 m ² e	66,96%
Variantes (PB+TE+SU)	37.989,40 m ² e	33,04%
Total	114.973,40 m ² e	100,00%

7. Índice de integración social

Es el porcentaje de edificabilidad que en cada sector con uso predominante residencial debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, y que debe ser superior, según se determina en el PGOU de León, al 50% de la edificabilidad lucrativa destinada a uso residencial.

El presente Plan Parcial prevé la construcción de 804 viviendas, con una edificabilidad destinada a la construcción de vivienda plurifamiliar de 91.976,00 m²e.

Se han destinado 45.988,00 m² edificables para la construcción de viviendas dotadas con algún tipo de protección de los contemplados en los planes oficiales de vivienda, siendo los restantes 45.988,00 m² edificables destinados a la construcción de vivienda en régimen de promoción libre.

$$I_s = \frac{E_{\text{protegida}}}{E_{\text{residencial}}} = \frac{45.988,00 \text{ m}^2\text{e}}{91.976,00 \text{ m}^2\text{e}} = 0,50=50\%$$

Por tanto, se cumple el parámetro correspondiente al índice de integración social, descrito en el artículo 87.1 del RUCyL como un margen del 30 al 80%, y a su vez, él establecido por el PGOU, con un porcentaje mínimo del 50%.

Conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente, de la edificabilidad residencial destinada a la construcción de viviendas que cuenten con algún grado de protección pública, 45.988,00 m²e, se reserva una cantidad no superior al 25% para la construcción de viviendas jóvenes, 11.496,00 m²e, en las parcelas PB-3 y PB-4, a razón de 5.748,00 m²e en cada una de ellas.

Título IV. Ordenación detallada

En este título se expone la relación de las determinaciones de Ordenación Detallada propuestas en el Plan Parcial justificando cada uno de los parámetros urbanísticos, así como un análisis de la propuesta de gestión y el correspondiente plan de etapas para el desarrollo del sector.



Capítulo 1. Determinaciones de ordenación detallada

1. Calificación urbanística

El presente Plan Parcial establece la calificación de las distintas áreas en las que se zonifica el sector con arreglo a lo señalado en el artículo 94 del RUCyL, y con las especialidades del artículo 103. Ello implica la asignación a cada zona del uso pormenorizado, la intensidad de uso o edificabilidad, la asignación de la tipología edificatoria y la regulación de cada uno de los parámetros anteriores mediante la incorporación de ordenanzas específicas para cada uno de ellos.

Todos estos parámetros están definidos en la presente memoria. El régimen de calificación urbanística, asignando el uso predominante y compatible por zonas, se realiza también conforme a las determinaciones del capítulo IV, "Normas generales de los usos", del título I de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de León.

2. Sistemas Locales de Vías Públicas y Servicios Urbanos

El total de aparcamientos que deben preverse según el artículo 104 del RUCyL son dos plazas por cada 100 m² construibles, al menos una de ellas de uso público. En el caso del presente Plan Parcial el número de plazas de aparcamiento exigible es el siguiente:

$$R_{AP} = E_{total} \times \frac{2 \text{ plazas}}{100 \text{ m}^2 e} = 114.973,40 \text{ m}^2 e \times \frac{2 \text{ plazas}}{100 \text{ m}^2 e} = 2.300 \text{ plazas}$$

De este número de 2.300 plazas, al menos la mitad, es decir, 1.150 plazas, deben ser de uso público, considerando a efectos de cómputo, según lo dispuesto en el artículo 104 del RUCyL, una superficie de 10,00 m²s por cada plaza de aparcamiento en vía pública.

El presente Plan Parcial reserva 960 plazas de aparcamiento sobre vía pública, alojando las 190 plazas que restan para cumplir el número mínimo de plazas de uso público dentro del sector en la zona SU-1, destinada íntegramente a aparcamiento, que cuenta con una superficie de 18.074,56 m²s. No obstante, se considera que este número mínimo de 1.150 plazas de aparcamiento de uso público debe incrementarse al menos un 20% para garantizar la funcionalidad del sector, 230 plazas de aparcamiento, que se deberán materializar igualmente en la zona SU-1.

Las plazas de aparcamiento restantes hasta cumplir el mínimo exigido se materializarán sobre parcelas de titularidad privada, en las condiciones señaladas en las ordenanzas zonales correspondientes, que garantizan un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos en usos lucrativos.

El número mínimo de plazas de aparcamiento de uso público reservadas para su uso por parte de personas con movilidad reducida es de 1 por cada 40 o fracción del total de aparcamientos de uso público, según el artículo 5 del título II del Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras en Castilla y León.

$$R_{AP} \geq \frac{1}{40} \times A_{p_{publicas}} = \frac{1}{40} \times 960 = 24$$

Al haberse reservado sobre la vía pública 26 plazas de aparcamiento para su uso por personas con movilidad reducida se cumple esta condición.

Igualmente, se dispone que de las plazas de uso público resultantes de la ordenación de la parcela SU-1, deben reservarse igualmente para su utilización por parte de personas con movilidad reducida al menos 1 por cada 40 o fracción, en las condiciones señaladas en la normativa de aplicación.

3. Sistema Local de Espacios Libres Públicos

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable delimitado, como es el caso que nos ocupa, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar el mínimo de 20 m² de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 10% de la superficie del sector.

Se han cumplido, además, las condiciones descritas en el artículo 105.2, del Reglamento para el sistema local de espacios libres públicos, en lo referente al soleamiento, índice de permeabilidad (porcentaje destinado a la plantación de especies vegetales), y su disposición en superficies unitarias superiores a 500 metros cuadrados, evitando las zonas residuales, de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro.

En el caso del presente Plan Parcial la reserva de suelo mínima exigible para el sistema local de espacios libres es la siguiente:

$$R_{EL} = \frac{20 \text{ m}^2\text{s}}{100 \text{ m}^2\text{e}} \times E_{\text{total}} = \frac{20 \text{ m}^2\text{s}}{100 \text{ m}^2\text{e}} \times 114.973,40 \text{ m}^2\text{e} = 22.994,68 \text{ m}^2\text{s}$$

Por coincidencia aritmética, esta cantidad de 22.994,68 m²s representa también el 10% de la superficie total del sector.

La superficie total para Espacios Libres Públicos propuesta en el presente Plan Parcial es de 23.354,00 m²s, levemente superior a la cantidad mínima permitida.

El Proyecto de Urbanización contemplará las correspondientes áreas destinadas a juegos infantiles, de superficie no inferior a 200 m², equipadas adecuadamente para su función. El diseño detallado de las zonas integrantes en el sistema local de espacios libres se definirá en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

4. Sistema Local de Equipamientos Públicos

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable delimitado, como es el caso que nos ocupa, la reserva de suelo para el sistema local de equipamientos públicos debe alcanzar el mínimo de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5% de la superficie del sector, 11.497,34 m²s. En el caso del presente Plan Parcial la reserva de suelo mínima exigible para el sistema local de equipamientos públicos es la siguiente:

$$REQ = E_{\text{total}} \times \frac{15 \text{ m}^2\text{s}}{100 \text{ m}^2\text{e}} = 114.973,40 \text{ m}^2\text{e} \times \frac{15 \text{ m}^2\text{s}}{1000 \text{ m}^2\text{e}} = 17.246,01 \text{ m}^2\text{s}$$

La superficie destinada a Equipamientos Públicos en el presente Plan Parcial es de 17.246,21 m², levemente superior a la cantidad mínima permitida.

5. Determinación del Aprovechamiento Medio del sector

En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 107 del RUCyL, se procede a determinar el aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total.

En cumplimiento de lo dispuesto en el subapartado 1.a del artículo 107, el aprovechamiento total del sector se ha obtenido sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional, así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

En cumplimiento de lo dispuesto en el subapartado 1.b del artículo 107, los aprovechamientos permitidos sobre el sector se expresan en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable de los usos compatibles, efectuada mediante la multiplicación de la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y la posterior suma de los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

En cumplimiento de lo dispuesto en el subapartado 1.c del artículo 107, los coeficientes de ponderación que se han adoptado expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, el de vivienda plurifamiliar en régimen de protección, al que se le asigna la unidad, en función de un estudio de mercado que arroja los siguientes valores:

Uso	Valor medio	Coef. homog.
Vivienda plurifamiliar protegida	348,60 €/m ² e	1,00
Vivienda plurifamiliar libre	383,46 €/m ² e	1,10
Compatible con V. P. protegida	348,60 €/m ² e	1,00
Compatible con V. P. libre	383,46 €/m ² e	1,10
Terciarios parcela exclusiva	174,30 €/m ² e	0,50

De la aplicación de las antedichas reglas se desprende el aprovechamiento del sector reflejado en la siguiente tabla:

Uso	Edificabilidad	Coef. hom.	Edificabilidad homogeneizada
V. plurifamiliar protegida	45.988,00	1,00	45.988,00
V. plurifamiliar libre	45.988,00	1,10	50.586,80
Compatible con V. prot.	5.000,00	1,00	5.000,00
Compatible con V. libre	5.000,00	1,10	5.500,00
Terciarios parcela excl.	12.997,40	0,50	6.498,70
Total	114.973,40		113.573,50

Teniendo en cuenta que no existe dentro de la delimitación del sector superficie alguna que cumpla las condiciones señaladas en el subapartado 1.d del artículo 107 del RUCyL, el aprovechamiento medio del sector, AM, se determina como el cociente entre el aprovechamiento total del sector que se ha calculado, y la superficie total del sector:

$$A_M = \frac{A_T}{S_T} = \frac{113.573,50 \text{ m}^2_{ep}}{229.946,50 \text{ m}^2_s} = 0,49391 \text{ m}^2_{ep}/\text{m}^2_s$$

6. Delimitación de Unidades de Actuación

Dadas las dimensiones y características del sector, que permiten una correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad, se delimita una única Unidad de Actuación para el sector, coincidente con el mismo, sin perjuicio de lo que pueda disponer en su ámbito de competencias el Proyecto de Actuación del sector que en su momento se redacte.

7. Usos fuera de ordenación

Se declaran de forma expresa en situación de fuera de ordenación todas las construcciones existentes en el interior del sector, previéndose su demolición para implantar la nueva ordenación propuesta por el Plan Parcial.

8. Plazo para cumplir los deberes urbanísticos

Se prevé un plazo para el cumplimiento de deberes urbanísticos una vez aprobado el presente Plan Parcial de 10 años, en concordancia con lo establecido en el artículo 49 del RUCyL.

9. Áreas de tanteo y retracto

No figura entre las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de León ninguna zona incluida dentro de las áreas de tanteo y retracto dentro de la delimitación del sector.

10. Desdoblamiento de la calificación urbanística

A consecuencia de las elevadas afecciones dotacionales con que cuenta el sector, en torno al 86% de su superficie, incluyendo tanto sistemas generales como locales, se considera imprescindible para la correcta resolución funcional de las unidades residenciales el desdoblamiento de la calificación dotacional de parte del espacio libre público, entre vuelo y subsuelo, albergando bajo esta superficie dotacional pública parte de los espacios auxiliares de las edificaciones de vivienda plurifamiliar y propios del subsuelo, tales como aparcamientos, trasteros, cuartos de instalaciones o similares.

En base a la habilitación contenida en el apartado 4 del artículo 17 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, este Plan Parcial destina superficie superpuesta en el vuelo y el subsuelo a dominio público y a edificación privada, exclusivamente en la superficie así tramada en los planos de ordenación de este Plan Parcial, que en rasante y vuelo corresponden en todos los casos con ciertas áreas bajo el Sistema Local de Espacios Libres Públicos, y en subsuelo con edificaciones destinadas al uso privativo.

Para la determinación del límite del derecho a la propiedad que se desprende del apartado 2 del artículo 8 del precitado Texto Refundido, se determina la afección al dominio público constitutivo del sistema local de espacios libres públicos de las superficies previamente descritas, en rasante, todo su vuelo y una profundidad de entre 0,50 y 1,00 metros bajo rasante, determinación que deberá ser precisada en el Proyecto de Actuación, y permitiendo la edificación privada en toda la profundidad por debajo del dominio público.

En las zonas en que se prevé este desdoblamiento de la calificación urbanística, se aplicará en todo caso al dominio público la ordenanza EL, del Sistema Local de Espacio Libre Público, y al dominio privado, donde exista bajo el anterior, la ordenanza PA bajo la zona EL-1, y la ordenanza PB bajo la zona EL-2, según se refleja en los planos de ordenación PO-01 y PO-02 del presente Plan Parcial. Esta doble calificación urbanística en vuelo y subsuelo no supondrá en modo alguno menoscabo de la funcionalidad ni del pleno dominio del sistema local de espacios libres públicos bajo el que se ubica, puesto que se encuentra prohibida de forma expresa en la Normativa Urbanística de este Plan Parcial la presencia de elementos constructivos o funcionales de la edificación del subsuelo, tales como accesos a aparcamientos, lucernarios o elementos de ventilación en la superficie calificada como espacio libre público, cuando ésta tenga carácter privado, sobre toda la superficie calificada como Espacio Libre Público.

Las condiciones concretas de titularidad y relación entre los dominios público y privado, en su caso, serán establecidas en el Proyecto de Actuación del sector o por el Proyecto de Reparcelación, incluyendo, caso de resultar necesaria, la definición del Complejo Inmobiliario, conforme al procedimiento legal habilitado al efecto.

El uso de las parcelas en subsuelo que, en su caso, resulten de la definición de los complejos inmobiliarios, deberá vincularse necesariamente al de alguna de las parcelas colindantes que se encuentren calificadas con la ordenanza PA o PB, de carácter privado sobre y bajo rasante, a través de las que resolverán necesariamente sus accesos y servicios.

11. Cumplimiento de las determinaciones de la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Habida cuenta el ámbito de aplicación y el carácter de la Orden VIV/561/2010, que se trata de un documento técnico, resulta muy limitada su afección al campo sustantivo de los instrumentos de planeamiento, limitándose a la definición de las pendientes de los itinerarios peatonales, a la definición y ubicación de los carriles bici y de las aceras, y a la dotación de plazas de aparcamiento de características adecuadas:

- El presente Plan Parcial no prevé ninguna vía pública con una pendiente superior al límite permitido por la Orden VIV/561/2010, ni aceras que cuenten en ningún punto con un ancho previsto inferior a 2,00 metros.

- El presente Plan Parcial reserva para la circulación de bicicletas espacio en la misma plataforma que los itinerarios peatonales, encontrándose estos espacios previstos además lo más cerca posible de la calzada.

- El presente Plan Parcial efectúa la reserva preceptiva de plazas de aparcamiento para su utilización por parte de personas con movilidad reducida en número, dimensión y ubicación conformes tanto con lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010, como en la Ley y el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

Capítulo 2. Gestión y procedimiento

1. Introducción

El artículo 46 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que los propietarios de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización

de sus terrenos, de forma que deben presentar al ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada. La aprobación definitiva del Plan Parcial permitirá el desarrollo urbanístico del sector, junto al cumplimiento de los artículos 16 y 20 del Plan General de Ordenación Urbana.

Se completará el desarrollo del sector el Proyecto de Actuación, que comprende las determinaciones sobre Reparcelación y sobre Urbanización, que servirá para regularizar las parcelas previas a la nueva situación y para definir las obras de urbanización que deberán ajustarse a las alineaciones y rasantes previstas en el Plan Parcial. Por otro lado, las cesiones que prescriben la LUCyL y el RUCyL serán las siguientes:

- Parcelas de Sistema General de Espacios Libres
- Parcelas de Sistema General Viario
- Parcelas del Sistema Local de Espacios Libres Públicos
- Parcelas del Sistema Local de Equipamientos Públicos
- Parcelas del Sistema Local de Vías Públicas
- Parcelas del Sistema Local de Servicios Urbanos de carácter público
- El aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios del sector, incluido el suelo necesario para materializarlo.

2. Capacidades del promotor

Los medios económicos disponibles para la ejecución de las obras de urbanización previstas en el presente Plan Parcial están constituidos, con carácter general, por los recursos propios de los promotores, como personas físicas o jurídicas, así como los recursos ajenos basados en la financiación exterior, sirviendo los propios terrenos a urbanizar como garantía para las operaciones bancarias.

3. Conservación de la urbanización

Según el artículo 198.3.c del RUCyL, la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento de León se considera gasto de urbanización, y se atribuirá, con carácter general, a los propietarios según el artículo 199 del RUCyL.

A partir de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento de León, la conservación y el mantenimiento de la urbanización correrán a cargo de éste. Se atenderá, por tanto, a lo establecido en el artículo 208 del Reglamento de Urbanismo para la conservación de la urbanización.

4. Prestación de garantías

Para garantizar el cumplimiento de los compromisos anteriormente expuestos, los urbanizadores del sector deberán presentar una garantía económica pendiente de concretar ante el Ayuntamiento de León para cumplir con el artículo 96 de la Ley de Urbanismo y con el artículo 202 del Reglamento que lo desarrolla.

Capítulo 3. Plan de etapas

1. Actos previos

Para ejecutar las obras de urbanización, debe estar aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación incluyendo las determinaciones completas de reparcelación y de urbanización, o bien en proyecto o proyectos independientes. De forma estimativa, para la ejecución de las obras de urbanización del presente plan parcial se considera una sola etapa, constando de tres fases principales.

Esta etapa comenzará en la fecha señalada en el acta de comienzo de dichas obras y dichas obras serán las comprendidas en el proyecto correspondiente que en su momento apruebe el Ayuntamiento de León.

2. Fases

Las tres fases previstas son las siguientes:

1.^a Red general de servicios: La conexión a las redes urbanas de servicios básicos como son abastecimiento, saneamiento, electricidad, gas, telefonía y todos los demás servicios se ajustará a lo previsto en el proyecto de urbanización correspondiente. Incluye el replanteo, el acondicionamiento del terreno, el movimiento de tierras, así como el tendido de las canalizaciones de servicios generales son la base de esta fase.

2.^a Red viaria y conexiones: Una vez instalados los servicios generales y replanteado el terreno, tenemos la realización de la pavimentación de calzadas, encintado y pavimentación de aceras e instalación de alumbrado público.

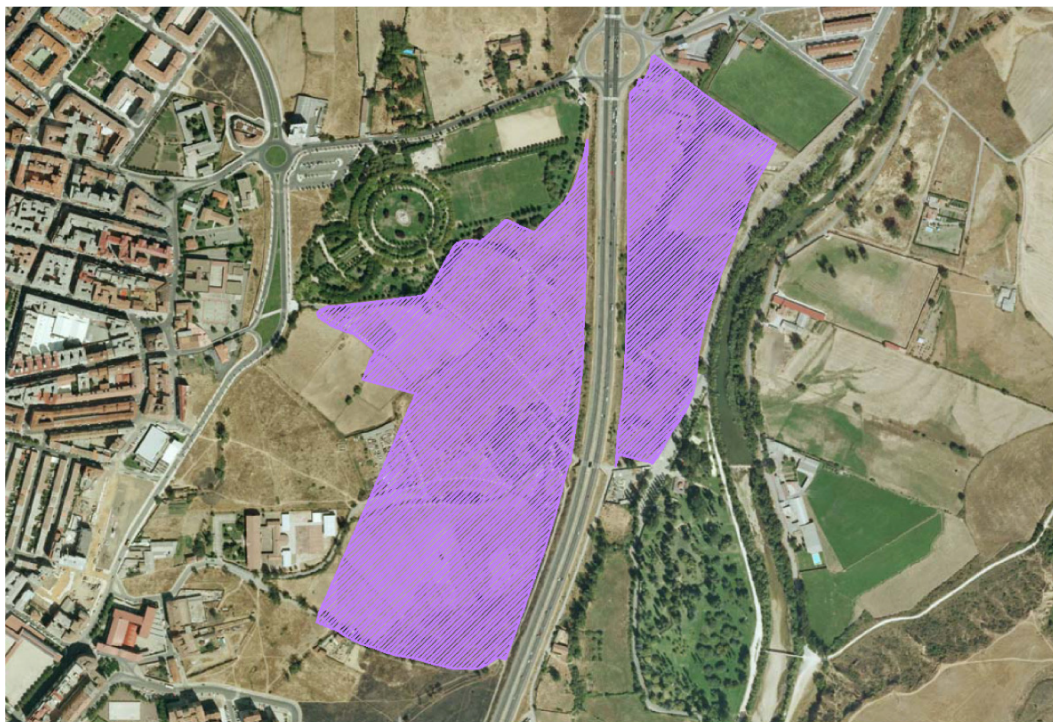
3.^a Tratamiento de espacios libres públicos: La adecuación de espacios libres y zonas verdes públicas es la fase final de este plan de etapas.

La separación de fases no implica que éstas puedan no puedan solaparse temporalmente.

Título V. Resumen ejecutivo

A los efectos del cumplimiento de lo establecido en el punto 1 del artículo 136 del RUCyL, se incluye como parte integrante del presente documento un resumen ejecutivo expresivo de la delimitación del ámbito en el que se modifica el planeamiento y el ámbito y plazos de suspensión de licencias urbanísticas.

El presente Plan Parcial se limita a establecer la ordenación detallada de toda la superficie del sector de suelo urbanizable ULD10-01, completando sin modificar las determinaciones de ordenación general establecidas para el mismo por el PGOU de León.



De conformidad con lo establecido en el artículo 156 del RUCyL, el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento producirá la suspensión del otorgamiento de ciertas licencias urbanísticas, siendo el ámbito de esta suspensión de licencias coincidente con la delimitación del sector.

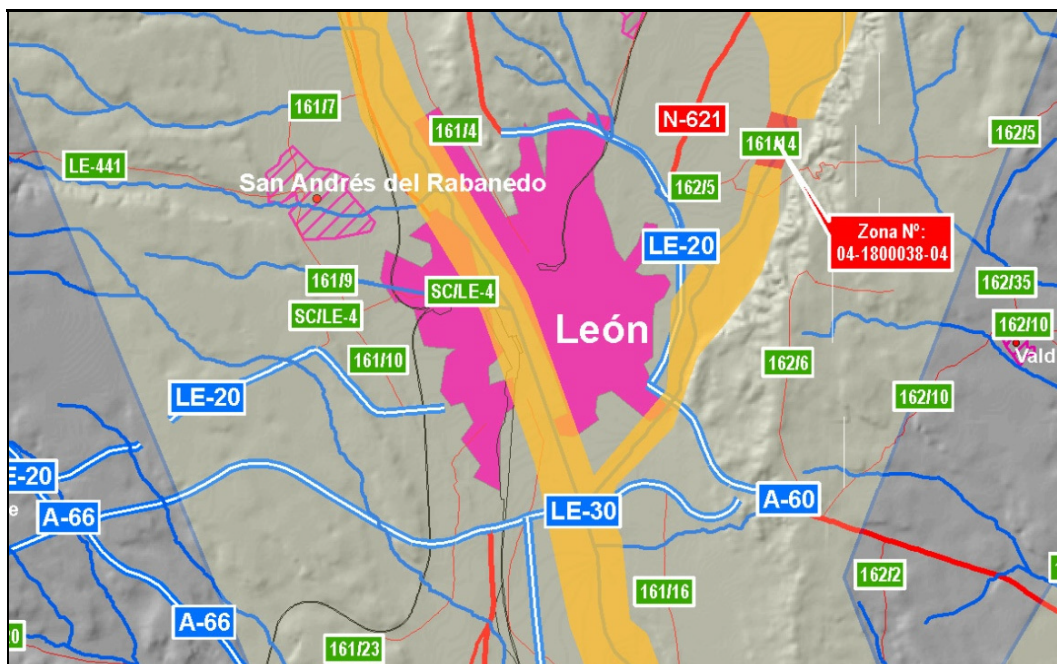
Título VI. Implicaciones en materia de protección ciudadana

La vigente revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León se vio acompañada en su momento por un exhaustivo análisis de los riesgos naturales detectados en el municipio, incorporado al documento en las páginas II 25 a II 28 del Tomo I/III de la Parte I, Memoria Informativa, en el epígrafe 12, Procesos y Riesgos, del capítulo 2, Medio Físico y Natural.

De forma especial y concreta fueron analizados los riesgos geológicos internos, los riesgos geológicos externos, los riesgos hidro-geo-climáticos y los riesgos de avenidas.

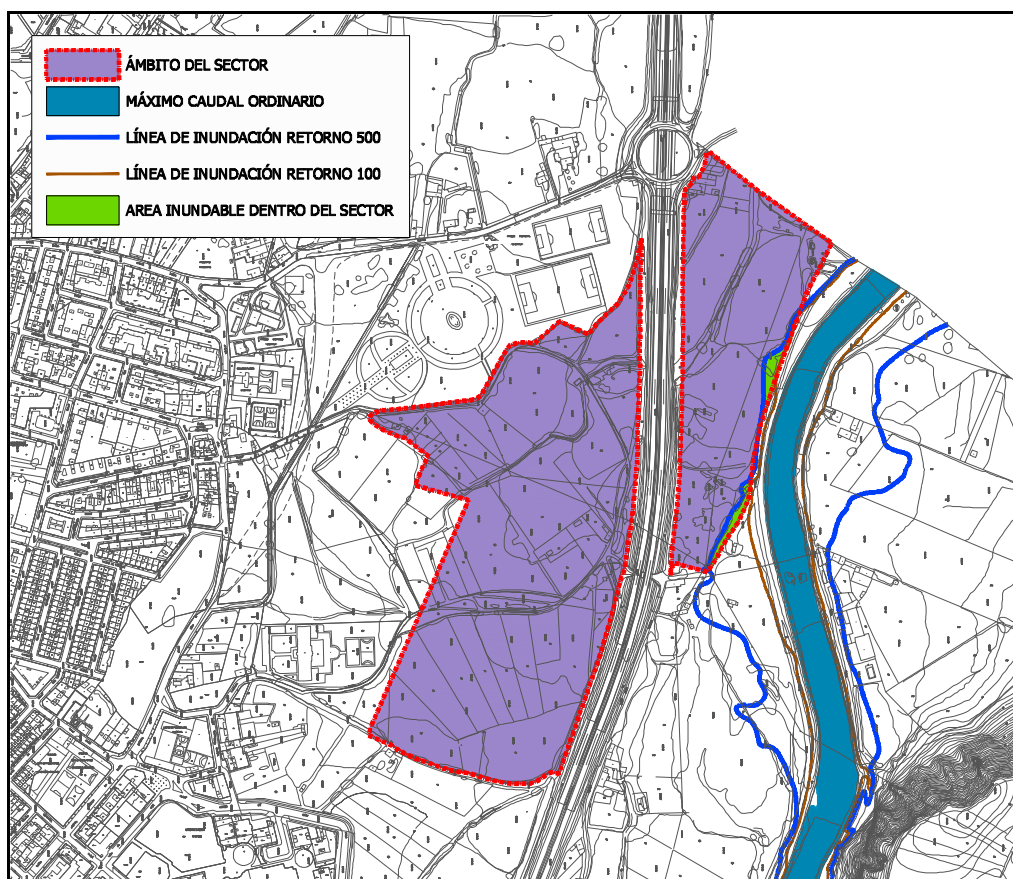
En la redacción del presente Plan Parcial ha sido tenida en cuenta la información contenida en la Memoria Informativa del PGOU a que se alude en el primer párrafo de este epígrafe, y en modo alguno implica la nueva ordenación propuesta disminución del grado de cautela que el planeamiento debe observar en materia de protección civil en su ámbito de aplicación con respecto a la situación anterior.

Para la redacción del presente Plan Parcial se ha procedido a recabar información acerca de los riesgos existentes en el ámbito del sector que se ordena, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se hace constar de forma expresa que la única delimitación de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que haya sido delimitada por la administración competente para la protección de cada riesgo es la efectuada por la Confederación Hidrográfica del Duero, que en su documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación incluye parte del municipio de León en un área de riesgo medio de inundación, tal y como se refleja en el fragmento que se incluye a continuación de la Hoja 3-5 del Mapa de Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación, ARPSIs:



Fragmento sobre la ciudad de León del Mapa de Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación

Constatando que se trata de un documento de evaluación preliminar, y dado que la escala a la que se encuentra la información gráfica del precitado documento, 1/100.000, impide efectuar una comparación directa, se procede con la comprobación y el análisis del riesgo de inundación, superponiendo la delimitación del sector de suelo urbanizable ULD10 01, con la documentación gráfica generada en el proyecto LINDE - Esla, Bernesga y Torío en León, redactado igualmente a instancia del organismo competente para la evaluación del riesgo de avenida, la Confederación Hidrográfica del Duero:



Superposición del sector ULD10 01 y de las líneas del río Torío definidas en el proyecto LINDE

Tal y como se puede observar en la imagen, el ámbito del sector se encuentra totalmente excluido del área de inundación del río Torío calculada para un periodo de retorno de 100 años, y tan solo se encuentra una mínima fracción del mismo dentro del área de inundación del río Torío calculada para un periodo de retorno de 500 años. Si bien la delimitación del INUNCyL ha sido efectuada de forma provisional, resulta que conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, la calificación establecida por el presente Plan Parcial afecta a áreas sometidas a riesgos naturales (...) delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

La calificación dada por el presente Plan Parcial del sector de Suelo Urbanizable ULD10 01 del Plan General de Ordenación Urbana ha tenido en cuenta esta circunstancia, resultando calificada en su práctica totalidad el área inundable como Sistema General de Espacios Libres Públicos. El resto se encuentra calificado como vía pública, no edificable, y como Equipamiento Público integrado en el Sistema Local, apenas una franja de trece metros.

En todo caso, no se considera la existencia de peligro real para las personas o los bienes, toda vez que el área inundable se encuentra incluida íntegramente dentro de la zona de policía del río Torío, y cualquier actuación urbanística dentro de ella se encuentra sometida a la fiscalización del organismo competente para la declaración del riesgo, la Confederación Hidrográfica del Duero.

Título VII. Cuadros síntesis

Capítulo 1. Estructura de la propiedad del suelo

Parcela	Catastro	Titular	Superficie catastral	Totales	%	%
1	5-19	Cubo al Cuadrado SL	16.769,44		7,29	
2	5-20	Cubo al Cuadrado SL	3.173,46		1,38	
3	5-21	Cubo al Cuadrado SL	4.104,84		1,79	
4	5-22	Cubo al Cuadrado SL	4.222,74		1,84	
5	5-23	Cubo al Cuadrado SL	7.717,27		3,36	
6	5-24	Cubo al Cuadrado SL	19.803,38		8,61	
8	5-25	Cubo al Cuadrado SL	6.781,59		2,95	
9	5-26	Cubo al Cuadrado SL	2.189,16		0,95	
13	5-28	Cubo al Cuadrado SL	1.051,21		0,46	
16	5-31	Cubo al Cuadrado SL	1.161,62		0,51	
17	5-32	Cubo al Cuadrado SL	1.253,84		0,55	
18	5-33	Cubo al Cuadrado SL	5.621,16		2,44	
20	5-72	Cubo al Cuadrado SL	5.550,54		2,41	
24	5-68	Cubo al Cuadrado SL	3.230,24		1,40	
28	5-35	Cubo al Cuadrado SL	10.817,60		4,70	
30	5-77	Cubo al Cuadrado SL	2.202,24		0,96	
33	5-80	Cubo al Cuadrado SL	3.915,41		1,70	
34	5-73	Cubo al Cuadrado SL	6.222,17		2,71	
36	5-82	Cubo al Cuadrado SL	4.834,11		2,10	
37	5-83	Cubo al Cuadrado SL	4.961,46		2,16	
38	5-84	Cubo al Cuadrado SL	13.463,38	129.046,86	5,85	56,12
7	5-29	María Jesús Rodríguez Álvarez	11.473,45		4,99	
14	5-10029	María Jesús Rodríguez Álvarez	1.202,64	12.676,09	0,52	5,51
10	5-10027	Agustín y Celestino Fidalgo Rodríguez	1.024,85	1.024,85	0,45	0,45
11	5-123	Demetrio Cembranos Nicolás	202,09	202,09	0,09	0,09
12	5-27	Aquilino Rodríguez Natal	3.311,84	3.311,84	1,44	1,44
15	5-30	María Magdalena Presa Fierro	1.487,67	1.487,67	0,65	0,65
19	5-34	Agustín, Pedro y Ángel Flórez Flórez	5.708,32	5.708,32	2,48	2,48
21	5-71	Ana María Fernández Méndez	4.549,87	4.549,87	1,98	1,98
22	5-70	Daniel Feo Cuervo	5.894,45	5.894,45	2,56	2,56
23	5-69	Gregorio Feo Millán	3.806,81	3.806,81	1,66	1,66
25	5-67	Santiago González Mayoral y Feo	3.490,79	3.490,79	1,52	1,52
26	5-66	Santiago, Manuel, Isidro, Petra y María Rosario González Mayoral y Feo	2.962,81	2.962,81	1,29	1,29
27	5-65	Herederos de Santos Sánchez Martínez	8.361,09	8.361,09	3,64	3,64
29	5-78	Promociones Amabilio Cubillas, S.L.	245,26	245,26	0,11	0,11
31	5-75	Pilar, María Nieves y Ofelia Labrador González	1.412,69	1.412,69	0,61	0,61
32	5-74	Herederos de Daniel Feo Cuervo	1.538,72	1.538,72	0,67	0,67
35	5-81	Alonso Miguélez del Pozo	18.242,40	18.242,40	7,93	7,93

Parcela	Catastro	Titular	Superficie catastral	Totales	%	%
39	5-85	María Adonina García Pellitero	4.878,10	4.878,10	2,12	2,12
40	5-86	Visitación Páez Diego	9.320,81	9.320,81	4,05	4,05
41	5-79	Francisco Robles Ruiz	1.866,14	1.866,14	0,81	0,81
42		Camino	1.967,99		0,85	
43		Camino	5.577,48		2,43	
44		Camino	1.750,91		0,76	
45		Camino	622,80	9.919,18	0,27	4,31
Totales			229.946,84	229.946,84	100,00	100,00

Capítulo 2. Superficies resultantes de la ordenación

PARCELA			ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD			APROV. LUCRATIVO		
					Uso Princip.	Uso Comp.	TOTAL	Uso Princip.	Uso Comp.	TOTAL
PARCELAS CON USOS LUCRATIVOS	*PA-1	PA. Vivienda Plurifamiliar A	1.280'00	8.623'00	1.000'00	9.623'00	8.623'00	1.000'00	9.623'00	
	PA-2	PA. Vivienda Plurifamiliar A	1.280'00	8.623'00	1.000'00	9.623'00	9.485'30	1.100'00	10.585'30	
	*PA-3	PA. Vivienda Plurifamiliar A	1.280'00	8.623'00	1.000'00	9.623'00	8.623'00	1.000'00	9.623'00	
	PA-4	PA. Vivienda Plurifamiliar A	1.280'00	8.623'00	1.000'00	9.623'00	9.485'30	1.100'00	10.585'30	
	PA-5	PA. Vivienda Plurifamiliar A	1.280'00	8.623'00	1.000'00	9.623'00	9.485'30	1.100'00	10.585'30	
	*PA-6	PA. Vivienda Plurifamiliar A	1.280'00	8.623'00	1.000'00	9.623'00	8.623'00	1.000'00	9.623'00	
	PA-7	PA. Vivienda Plurifamiliar A	1.280'00	8.623'00	1.000'00	9.623'00	9.485'30	1.100'00	10.585'30	
	*PA-8	PA. Vivienda Plurifamiliar A	1.280'00	8.623'00	1.000'00	9.623'00	8.623'00	1.000'00	9.623'00	
	TOTAL PA. Vivienda Plurifamiliar A		10.240'00	68.984'00	8.000'00	76.984'00	72.433'20	8.400'00	80.833'20	
	PB-1	PB. Vivienda Plurifamiliar B	602'00	5.748'00	500'00	6.248'00	6.322'80	550'00	6.872'80	
	PB-2	PB. Vivienda Plurifamiliar B	602'00	5.748'00	500'00	6.248'00	6.322'80	550'00	6.872'80	
	**PB-3	PB. Vivienda Plurifamiliar B	602'00	5.748'00	500'00	6.248'00	5.748'00	500'00	6.248'00	
	**PB-4	PB. Vivienda Plurifamiliar B	602'00	5.748'00	500'00	6.248'00	5.748'00	500'00	6.248'00	
	TOTAL PB. Vivienda Plurifamiliar B		2.408'00	22.992'00	2.000'00	24.992'00	24.141'60	2.100'00	26.241'60	
	TE-1	TE. Terciario	19.290'33	12.900'00	0'00	12.900'00	6.450'00	0'00	6.450'00	
	TOTAL TE. Terciario		19.290'33	12.900'00	0'00	12.900'00	6.450'00	0'00	6.450'00	
	SU-2	SU. Sist. Local Serv. Urbanos	80'00	24'35	0'00	24'35	12'18	0'00	12'18	
	SU-3	SU. Sist. Local Serv. Urbanos	80'00	24'35	0'00	24'35	12'18	0'00	12'18	
	SU-4	SU. Sist. Local Serv. Urbanos	80'00	24'35	0'00	24'35	12'18	0'00	12'18	
	SU-5	SU. Sist. Local Serv. Urbanos	80'00	24'35	0'00	24'35	12'18	0'00	12'18	
	TOTAL SU. Sist. Local Serv. Urbanos		320'00	97'40	0'00	97'40	48'70	0'00	48'70	
PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	EL-1	EL. Sist. Local Esp. Libres	19.684'44							
	EL-2	EL. Sist. Local Esp. Libres	3.669'56							
	TOTAL EL. Sist. Local de Esp. Libres		23.354'00							
	EQ-1	EQ. Sist. Local Equip. Público	4.358'51							
	EQ-2	EQ. Sist. Local Equip. Público	12.887'70							
	TOTAL EQ. Sist. Local Equip. Público		17.246'21							
	VP-1	VP. Sist. Local Vías Públicas	2.248'34							
	VP-2	VP. Sist. Local Vías Públicas	29.096'75							
	TOTAL VP. Sist. Local Vías Públicas		31.345'09							
	SU-1	SU. Sist. Local Serv. Urbanos	18.074'56							
	TOTAL SU. Sist. Local Serv. Urbanos		18.074'56							
	SG-EL-1	SG-EL. Sist. Gen. Esp. Libres	43.509'86							
	SG-EL-2	SG-EL. Sist. Gen. Esp. Libres	59.542'62							
	TOTAL SG-EL. Sist. Gen. Esp. Libres		103.052'48							
	SG-VP-1	SG-VP. Sist. Gen. Vías Púb.	29'71							
	SG-VP-2	SG-VP. Sist. Gen. Vías Púb.	15'16							
	SG-VP-3	SG-VP. Sist. Gen. Vías Púb.	32'99							
	SG-VP-4	SG-VP. Sist. Gen. Vías Púb.	1.441'50							
	SG-VP-5	SG-VP. Sist. Gen. Vías Púb.	3.096'81							
	TOTAL SG-VP. Sist. Gen. Vías Públicas		4.616'17							
TOTAL SECTOR			229.626'84	104.973'40	10.000'00	114.973'40	103.073'50	10.500'00	113.573'50	

NORMATIVA URBANÍSTICA

Título I. Disposiciones generales

Artículo 1.º. Objeto

El objeto del presente Plan Parcial es la definición de la ordenación detallada del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado ULD10 01 del Plan General de Ordenación Urbana de León, con las condiciones y efectos que se señalan en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla.

Artículo 2.º. Ámbito de aplicación

Esta Normativa se aplicará a toda actividad y uso del suelo comprendido dentro del ámbito del sector que este Plan Parcial desarrolla.

Artículo 3.º. Vigencia

En su ámbito de aplicación, la presente Normativa tendrá vigencia en todo momento y en toda su extensión, en tanto no sea derogada ó modificada, total ó parcialmente, con arreglo a la legislación vigente.

Artículo 4.º. Efectos

Este Plan Parcial, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, será público y de obligado cumplimiento. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento de León toda la documentación de este Plan Parcial, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

Este Plan Parcial obliga o vincula por igual a cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 5.º. Naturaleza jurídica

Este Plan Parcial estará subordinado a toda la legislación vigente, debiéndose tener en cuenta todas aquellas Normas ó Reglamentos que pudieran afectar a los distintos usos del suelo. El presente Plan Parcial presenta naturaleza jurídica reglamentaria, en cuanto que desarrolla y concreta, dentro de su ámbito de actuación, el régimen jurídico-urbanístico del suelo que, con carácter general, se establece en textos normativos de rango superior.

Artículo 6.º. Modificaciones

La aprobación y entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento se realizará sin perjuicio de las potestades de modificación del mismo que en la legislación urbanística se establecen, bien sea mediante la presentación de un nuevo Plan Parcial que modifique el presente, o bien por la vía contemplada en el artículo 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

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

Artículo 7.º. Documentación

El presente Plan Parcial contiene la siguiente documentación, según lo establecido en el artículo 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- Memoria informativa
- Planos de Información
- Memoria vinculante
- Normativa Urbanística
- Planos de Ordenación
- Estudio Económico

Asimismo, este instrumento de planeamiento desarrolla los contenidos de ordenación detallada señalados en la legislación urbanística vigente, entre ellos la calificación urbanística, reservas para sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres y equipamientos, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de unidades de actuación, usos fuera de ordenación y plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

Artículo 8.º. Interpretación

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

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

2. Los documentos gráficos y escritos del presente planeamiento son complementarios entre sí, constituyendo el conjunto de ellos, junto con las determinaciones supletorias aplicables del Plan General, base suficiente para la concreción en cada zona de todos los aspectos propios de la calificación urbanística, tales como tipología edificatoria, usos pormenorizados e intensidad de uso.

3. En el supuesto de discordancia entre planos, prevalecerá el que regule específicamente el aspecto de la ordenación de que se trate y, en último caso, las posibles dudas serán resueltas por la Administración actuante en base al conjunto de la documentación y a los objetivos y finalidades de la ordenación general.

4. En todo lo no previsto en la presente Normativa regirá lo estipulado en el Plan General de Ordenación Urbana de León, especialmente en los señalado en su artículo 8 “Prevalencia e interpretación documental”, del capítulo II, título I de sus Normas Urbanísticas.

Título II. Ordenación detallada. Ordenanzas

Capítulo 1. Condiciones específicas de los usos

Artículo 9.º. Uso global asignado

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial se corresponde con la clasificación de suelo urbanizable delimitado. El Plan General de Ordenación Urbana de León asigna al sector el uso global residencial, cuya regulación se desarrolla en la presente Normativa.

En la ficha del PGOU correspondiente al sector de suelo urbanizable delimitado ULD10 01 se establece como uso predominante el de vivienda plurifamiliar.

Artículo 10.º. Usos pormenorizados

De acuerdo con lo señalado en el artículo 101 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la ordenación detallada en suelo urbanizable delimitado comprende entre otras cuestiones la calificación urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 94 del mismo texto legal.

El presente Plan Parcial establece la calificación urbanística para cada una de las zonas resultantes de la ordenación mediante la asignación de uso pormenorizado, de edificabilidad y de tipología edificatoria. Las condiciones de calificación se establecen básicamente mediante la aplicación a cada zona, unidad funcional o manzana de que se trate, de la correspondiente “Ordenanza Particular de Zona”.

Los usos pormenorizados son aquellos que se establecen específicamente para cada zona, unidad funcional o manzana de las definidas en el presente Plan Parcial, siendo uno de los parámetros básicos inherentes a la calificación urbanística.

Los posibles usos pormenorizados a disponer en las distintas zonas del ámbito de actuación serán los recogidos en las tablas del artículo 68 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de León.

En este caso, para el Uso Global residencial, los posibles Usos Pormenorizados a disponer en el sector, además de los de Vías Públicas y Comunicaciones y Espacios Libres, serán los siguientes:

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Plurifamiliar
- Sanitario
- Asistencial
- Educativo
- Socio-Cultural
- Deportivo
- Religioso
- Administrativo Público
- Residencial Colectivo
- Servicios Urbanos
- Artesanía / Talleres
- Industria Almacenaje
- Comercial

- Equipamiento Comercial
- Mercado Abastos
- Espectáculos / Recreativos
- Hotelero
- Residencia Móvil
- Oficinas
- Garaje-Aparcamiento / Servicios Automóvil
- Unidades Suministro

La definición, características, categorías y condiciones de implantación de cada uno de estos usos pormenorizados son las recogidas en la sección 2.ª “Regulación Detallada de los Usos Pormenorizados”, del capítulo IV del Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de León.

En cada zona, unidad funcional o manzana regulada por su correspondiente ordenanza, se ha asignado un uso pormenorizado predominante, unos usos compatibles y unos usos prohibidos, tal como se expone en los artículos siguientes.

Artículo 11.º. Plazas de aparcamiento

Al objeto de cumplir los estándares normativamente fijados, con excepción de las parcelas destinadas al uso de servicios urbanos (centros de transformación), cada una de las parcelas susceptibles de materializar aprovechamiento urbanístico deberá reservar una plaza de aparcamiento para uso privado por cada 100 m² construidos sobre la parcela.

Capítulo 2. Condiciones específicas de edificación

Artículo 12.º. Normas generales de la edificación

Las condiciones de la edificación se regularán por lo establecido en las Ordenanzas particulares de Zona contenidas en el presente documento, sin perjuicio de la aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General de Ordenación Urbana en lo no regulado expresamente en el Plan Parcial. De forma específica para la regulación de la edificación, tendrán este carácter de normativa supletoria y complementaria las determinaciones contenidas en el título I de las Normas Urbanísticas del Plan General, el capítulo V “Normas Generales de la edificación” y VI “Ordenación de la edificación”.

Artículo 13.º. Ordenanzas particulares de zona. Generalidades

Las condiciones de calificación que cada zona, área funcional o manzana de las que consta el presente Plan Parcial se articulan básicamente mediante Ordenanzas Particulares de Zona.

El presente documento establece las siguientes Ordenanzas, cuyas condiciones se desarrollan en los artículos siguientes:

- SG-EL: Sistema General de Espacios Libres Públicos
- SG-VP: Sistema General de Vías Públicas
- EL: Sistema Local de Espacios Libres Públicos
- VP: Sistema Local de Vías Públicas
- EQ: Sistema Local de Equipamientos Públicos
- SU: Sistema Local de Servicios Urbanos
- PA: Vivienda plurifamiliar tipo A
- PB Vivienda plurifamiliar tipo B
- TE: Edificación terciaria

Las ordenanzas particulares de zona definen las diversas tipologías edificatorias, usos pormenorizados, intensidades de uso y otras condiciones reguladoras para cada zona del ámbito de actuación del presente Plan Parcial.

Se pretende evitar la repetición innecesaria de aspectos ya recogidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de León, por lo que solamente se regularán cuestiones específicas que afectan al presente ámbito, remitiéndose al resto de aspectos señalados en el Plan General.

La ordenación propuesta de las distintas zonas no comprende la parcelación o reparcelación de las fincas, por ser objeto del Proyecto de Actuación.

Artículo 14.º. Ordenanza PA. Vivienda plurifamiliar tipo A

1. Definición

Las zonas calificadas con la ordenanza PA son aquellas destinadas al uso de vivienda plurifamiliar en edificaciones de tipo A.

2. Ámbito de Aplicación

Esta ordenanza se aplica a las áreas rotuladas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial con las siglas PA, así como al subsuelo de la zona EL-1 en la que se encuentra habilitada la doble calificación urbanística en vuelo y subsuelo.

3. Parámetros reguladores de la edificación

Tipología

Se plantea una tipología de bloques lineales en altura alineados a vial, con unas dimensiones en planta de dieciséis por ochenta metros y una altura variable de seis y diez plantas. Los edificios se prevén dispuestos de forma perpendicular entre sí, conformando áreas estanciales constitutivas del sistema local de espacios libres públicos, sin que existan patios de manzana propiamente dicho, ni patios interiores de parcela.

Alturas de la Edificación

Se definen en el plano correspondiente del presente Plan Parcial. El número de plantas definido en cada caso no incluye la planta bajocubierta, que podrá realizarse en los términos señalados por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de León, computándose en este caso tanto la edificabilidad consumida como el número de viviendas que se ejecuten en esas condiciones.

Para la traslación a metros de las alturas representadas en los planos de ordenación se estará a lo dispuesto al respecto en las Normas Urbanísticas del PGOU de León para el suelo urbano consolidado.

Se establece la altura mínima de la edificación en esta zona de ordenanza en una planta menos que la máxima fijada en los planos de ordenación.

Con las alineaciones y áreas de movimiento de la edificación reflejadas en los planos de ordenación se garantiza el cumplimiento de las separaciones mínimas entre edificaciones según el artículo 38.3.c de la LUCyL, cumpliéndose que en ningún punto del ámbito del Plan Parcial la altura máxima del edificio pueda ser superior a $\frac{3}{2}$ de la distancia a la fachada más próxima ubicada al otro lado de la calle.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones a vial de la edificación se definen en el correspondiente plano del presente Plan Parcial, teniendo la superficie calificada con esta ordenanza carácter de área de movimiento, admitiéndose dentro de la misma entrantes o retranqueos.

Las rasantes de la red viaria prevista se definen en los planos correspondientes del presente Plan Parcial, mediante altimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes necesarios.

Fondo edificable

En el plano de ordenación correspondiente se grafían los fondos edificables y líneas que, junto con las alineaciones de vial, definen el área de movimiento de la edificación. Estos fondos tienen el carácter de profundidad máxima o sólido capaz, pudiendo la edificación no colmatar el volumen así definido.

Cuerpos salientes volados

Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, en todos los parámetros exteriores de la edificación, sobre espacio libre público o sobre vía pública, con el límite de vuelo de 1,50 metros, debiendo aplicarse el resto de las condiciones señaladas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de León para el tipo de ordenación de edificación alineada a vial.

Edificación en planta baja

Las plantas bajas serán edificables para ubicación de portales, cajas de escalera y otros elementos comunes de la edificación, y también con destino a los usos compatibles que se regulan, todo ello dentro de las intensidades de edificación que se asignen a éstos.

Edificación bajo rasante

Conforme a lo dispuesto en el artículo 94.1.a.1º del RUCyL, se prohíbe se forma expresa la ubicación de viviendas bajo rasante.

No obstante, la superficie bajo rasante sí podrá ser destinada a la construcción de espacios y servicios auxiliares de los edificios residenciales, tales como aparcamientos, cuartos de instalaciones, trasteros u otros similares, sin computar su superficie como edificabilidad lucrativa.

Otros parámetros

Los espacios libres privados de parcela que resulten de los retranqueos de la edificación deberán ser objeto de acabado con calidades y condiciones estéticas adecuadas. A esos efectos, los

Proyectos de Edificación deberán contener las determinaciones técnicas necesarias para definir los distintos aspectos de obra, incluyendo los servicios que correspondan, pavimentos, jardinería y otros, prohibiendo de forma expresa el cerramiento de las parcelas en planta baja en la parte no edificada con cierres opacos, sin que puedan en ningún caso estos elementos contar con una altura superior a 1,50 metros, al objeto de permitir la máxima permeabilidad visual del sector.

En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las Normas Urbanísticas del PGOU que correspondan, específicamente las de los capítulos V y VI del título I “Normas generales de la edificación” y “Ordenación de la Edificación”, respectivamente.

4. Condiciones de uso

La calificación con esta ordenanza implica la atribución al ámbito del siguiente régimen de usos:

- Uso predominante:

- Vivienda plurifamiliar

- Usos compatibles:

- Vivienda unifamiliar
- Sanitario
- Asistencial
- Educativo
- Socio-Cultural
- Deportivo
- Religioso
- Administrativo Público
- Residencial Colectivo
- Servicios Urbanos
- Artesanía / Talleres
- Industria Almacenaje
- Comercial
- Equipamiento Comercial
- Mercado Abastos
- Espectáculos / Recreativos
- Hotelero
- Residencia Móvil
- Oficinas
- Garaje-Aparcamiento / Servicios Automóvil
- Unidades Suministro

- Usos prohibidos: Todos los que no se encuentren expresamente contemplados como uso predominante o usos compatibles.

5. Intensidad de uso

El presente Plan Parcial establece de forma expresa en cada una de las áreas calificadas con esta ordenanza tanto la edificabilidad destinada al uso predominante, el de vivienda plurifamiliar, como la destinada a los usos complementarios, teniendo ambas carácter de máximo. Se indican a continuación las intensidades de uso (edificabilidad) asignadas a cada zona:

Zona	Edificabilidad en vivienda plurifamiliar	Edificabilidad en usos compatibles	Edificabilidad total
PA-1*	8.623,00 m ²	1.000,00 m ²	9.623,00 m ²
PA-2	8.623,00 m ²	1.000,00 m ²	9.623,00 m ²
PA-3*	8.623,00 m ²	1.000,00 m ²	9.623,00 m ²
PA-4	8.623,00 m ²	1.000,00 m ²	9.623,00 m ²
PA-5	8.623,00 m ²	1.000,00 m ²	9.623,00 m ²
PA-6*	8.623,00 m ²	1.000,00 m ²	9.623,00 m ²
PA-7	8.623,00 m ²	1.000,00 m ²	9.623,00 m ²
PA-8*	8.623,00 m ²	1.000,00 m ²	9.623,00 m ²
Total	68.984,00 m ²	8.000,00 m ²	76.984,00 m ²

* Zonas con la edificabilidad en el uso predominante (vivienda plurifamiliar) reservada para la construcción de viviendas con algún régimen de protección distinto de la vivienda joven.

6. Condiciones de parcelación

Debido a las características tipológicas de las edificaciones que el presente Plan Parcial prevé en el sector, una excesiva fragmentación de las edificaciones desvirtuaría el resultado urbanístico. En base a ello, se impone una parcela mínima de ciertas dimensiones. A los efectos de las condiciones de reparcelación a cumplir en el Proyecto de Actuación, o bien de futuras parcelaciones, se considera como parcela mínima aquella que cumpla simultáneamente las condiciones de poder albergar una edificabilidad de al menos 3.500 m², y de contar con un frente a vía pública de al menos 16 metros. En consecuencia con lo anterior, no resultarán divisibles las zonas PA-4 ni PA-5.

Cuando el lindero de las parcelas segregadas coincida con la línea de cambio de alturas, el Proyecto de Actuación, constituirán una servidumbre de vistas de la parcela de mayor altura máxima sobre la de menor altura máxima por encima de tres metros sobre la última planta de la parcela de menor altura máxima.

7. Condiciones de ocupación de las superficies bajo rasante en caso de desdoblamiento de la calificación urbanística entre vuelo y subsuelo

El uso en subsuelo de las superficies que cuenten con doble calificación (en rasante y vuelo con la ordenanza EL, sistema local de espacio libre público, y en subsuelo con esta ordenanza PA) deberá resultar en el Proyecto de Actuación vinculado necesariamente a alguna de las parcelas resultantes colindantes que se encuentre calificada de forma única con esta ordenanza PA, encontrándose desde este Plan Parcial prohibida de forma expresa la presencia en la superficie calificada como espacio libre público de accesos o instalaciones al servicio de la parcela privada del subsuelo, debiéndose resolver todas las necesidades constructivas y funcionales de ésta última desde la parcela edificable en vuelo a cuyo uso se encuentra vinculada.

Estas superficies en subsuelo deberán en su momento construirse de forma íntegra y conjunta con la parcela edificable en superficie a cuyo uso se encuentran vinculadas, tramitándose administrativamente de forma unitaria y con un único Proyecto de Edificación.

8. Condiciones estéticas de la edificación

Los paramentos y elementos exteriores de la edificación deberán presentar condiciones apropiadas de seguridad, salubridad y ornato públicos, con condiciones y calidades dignas de fachada. El acondicionamiento de los locales comerciales que se implanten en las edificaciones no podrá alterar los elementos estéticos y constructivos que formen parte del conjunto de la fachada. Las viviendas deben contar con espacios específicos destinados a tendedero de ropa, prohibiéndose el tendido directo en los paramentos exteriores de la edificación. Los espacios de tendedero que recaigan a fachada deberán estar convenientemente tratados desde el punto de vista estético, debiéndose disponer elementos de celosía, entramados metálicos u otros similares que oculten vistas al exterior.

Para lo no especificado, será de aplicación con carácter subsidiario y complementario, la regulación de condiciones estéticas recogida en el PGOU de León.

Artículo 15.º. Ordenanza PB. Vivienda plurifamiliar tipo B

1. Definición

Las zonas calificadas con la ordenanza PB son aquellas destinadas al uso de vivienda plurifamiliar en edificaciones de tipo B.

2. Ámbito de aplicación

Esta zona de ordenanza se aplica a las áreas rotuladas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial con las siglas PB, así como al subsuelo de la zona EL-2.

3. Parámetros reguladores de la edificación

Tipología

Se plantea una tipología de bloques lineales en altura retranqueados con respecto a los viales, con unas dimensiones en planta de catorce por treinta y dos metros y una altura constante en toda su longitud de diez plantas. Los edificios se prevén dispuestos de forma paralela entre sí y perpendiculares a la vía pública, separados entre sí por superficies constitutivas del sistema local de espacios libres públicos, sin que existan patios de manzana propiamente dicho, ni patios interiores de parcela.

Alturas de la edificación

Se definen en el plano correspondiente del presente Plan Parcial. El número de plantas definido en cada caso no incluye la planta bajocubierta, que podrá realizarse en los términos señalados por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de León, computándose en

este caso tanto la edificabilidad consumida como el número de viviendas que se ejecuten en esas condiciones.

Para la traslación a metros de las alturas representadas en los planos de ordenación se estará a lo dispuesto al respecto en las Normas Urbanísticas del PGOU de León para el suelo urbano consolidado.

Con las alineaciones y áreas de movimiento de la edificación reflejadas en los planos de ordenación se garantiza el cumplimiento de las separaciones mínimas entre edificaciones según el artículo 38.3.c de la LUCyL, cumpliéndose que en ningún punto del ámbito del Plan Parcial la altura máxima del edificio pueda ser superior a 3/2 de la distancia a la fachada más próxima ubicada al otro lado de la calle.

Los espacios libres de parcela no serán edificables sobre rasante, aunque sí bajo rasante.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones a vial de la parcela se definen en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan Parcial. Es obligatoria la separación sobre rasante de la edificación respecto de la alineación oficial señalada al menos hasta la línea de movimiento de la edificación indicada en dichos planos de ordenación.

Las rasantes de la red viaria prevista se definen en los planos correspondientes del presente Plan Parcial, mediante altimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes necesarios.

Fondo edificable

En el plano de ordenación correspondiente se grafían los fondos edificables y líneas que definen el área de movimiento de la edificación. Estos fondos tienen el carácter de profundidad máxima o sólido capaz, pudiendo la edificación no colmatar el volumen así definido.

Cuerpos salientes volados

Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, en todos los parámetros exteriores de la edificación, sobre espacio libre público o sobre vía pública, con el límite de vuelo de 1,50 metros, debiendo aplicarse el resto de las condiciones señaladas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de León para el tipo de ordenación de edificación aislada.

Edificación en planta baja

Las plantas bajas serán edificables para ubicación de portales, cajas de escalera y otros elementos comunes de la edificación, y también con destino a los usos compatibles que se regulan, todo ello dentro de las intensidades de edificación que se asignen a éstos.

Edificación bajo rasante

Conforme a lo dispuesto en el artículo 94.1.a.1º del RUCyL, se prohíbe se forma expresa la ubicación de viviendas bajo rasante.

No obstante, la superficie bajo rasante sí podrá ser destinada a la construcción de espacios y servicios propios de los edificios residenciales, tales como aparcamientos, cuartos de instalaciones, trasteros u otros similares, sin computar su superficie como edificabilidad lucrativa.

Otros parámetros

Los espacios libres privados de parcela que resulten de los retranqueos de la edificación deberán ser objeto de acabado con calidades y condiciones estéticas adecuadas.

A esos efectos, los Proyectos de Edificación deberán contener las determinaciones técnicas necesarias para definir los distintos aspectos de obra, incluyendo los servicios que correspondan, pavimentos, jardinería y otros, prohibiendo de forma expresa el cerramiento de las parcelas en planta baja en la parte no edificada con cierres opacos, sin que puedan en ningún caso estos elementos contar con una altura superior a 1,50 metros, al objeto de permitir la máxima permeabilidad visual del sector.

En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las Normas Urbanísticas del PGOU que correspondan, específicamente las de los capítulos V y VI del título I “Normas generales de la edificación” y “Ordenación de la Edificación”, respectivamente.

4. Condiciones de uso

La calificación con esta ordenanza implica la atribución del siguiente régimen de usos:

- Uso predominante:
 - Vivienda plurifamiliar
- Usos compatibles:
 - Vivienda unifamiliar
 - Sanitario

- Asistencial
- Educativo
- Socio-Cultural
- Deportivo
- Religioso
- Administrativo Público
- Residencial Colectivo
- Servicios Urbanos
- Artesanía / Talleres
- Industria Almacenaje
- Comercial
- Equipamiento Comercial
- Mercado Abastos
- Espectáculos / Recreativos
- Hotelero
- Residencia Móvil
- Oficinas
- Garaje-Aparcamiento / Servicios Automóvil
- Unidades Suministro

- Usos prohibidos: Todos los que no se encuentren expresamente contemplados como uso predominante o usos compatibles.

5. Intensidad de uso

El presente Plan Parcial establece de forma expresa en cada una de las áreas calificadas con esta ordenanza tanto la edificabilidad destinada al uso predominante, el de vivienda plurifamiliar, como la destinada a los usos complementarios, teniendo ambas carácter de máximo.

Se indican a continuación las intensidades de uso (edificabilidad) asignadas a cada zona:

Zona	Edificabilidad uso predominante	Edificabilidad usos compatibles	Edificabilidad total
PB-1	5.748,00 m ²	500,00 m ²	6.248,00 m ²
PB-2	5.748,00 m ²	500,00 m ²	6.248,00 m ²
*PB-3	5.748,00 m ²	500,00 m ²	6.248,00 m ²
*PB-4	5.748,00 m ²	500,00 m ²	6.248,00 m ²
Total	22.992,00 m ²	2.000,00 m ²	24.992,00 m ²

* Edificabilidad en el uso predominante (vivienda plurifamiliar) reservada para la construcción de viviendas en régimen de protección, incluso en la categoría de Vivienda Joven.

6. Condiciones de parcelación

Debido a las características tipológicas de las edificaciones que el presente Plan Parcial prevé en el sector, una excesiva fragmentación de las edificaciones desvirtuaría el resultado urbanístico. En base a ello, se impone una parcela mínima de ciertas dimensiones.

A los efectos de las condiciones de reparcelación a cumplir en el Proyecto de Actuación, o bien de futuras parcelaciones, se considera como parcela mínima aquella que cumpla simultáneamente las condiciones de poder albergar una edificabilidad de al menos 3.500 m², y de contar con un frente a vía pública de al menos 14 metros. En consecuencia con lo anterior, no resultarán divisibles las zonas PB-1, PB-2, PB-3 ni PB-4.

7. Condiciones de ocupación de las superficies bajo rasante en caso de desdoblamiento de la propiedad entre suelo y subsuelo.

El uso en subsuelo de las superficies que cuenten con doble calificación (en rasante y vuelo con la ordenanza EL, sistema local de espacio libre público, y en subsuelo con esta ordenanza PB) deberá resultar en el Proyecto de Actuación vinculado necesariamente a alguna de las parcelas resultantes colindantes que se encuentre calificada de forma única con esta ordenanza PB, encontrándose desde este Plan Parcial prohibida de forma expresa la presencia en la superficie

calificada como espacio libre público de accesos o instalaciones al servicio de la parcela privada del subsuelo, debiéndose resolver todas las necesidades constructivas y funcionales de ésta última desde la parcela edificable en vuelo a cuyo uso se encuentra vinculada.

Estas superficies en subsuelo deberán en su momento construirse de forma íntegra y conjunta con la parcela edificable en superficie a cuyo uso se encuentran vinculadas, tramitándose administrativamente de forma unitaria y con un único Proyecto de Edificación.

8. Condiciones estéticas de la edificación

Los paramentos y elementos exteriores de la edificación deberán presentar condiciones apropiadas de seguridad, salubridad y ornato públicos, con condiciones y calidades dignas de fachada.

El acondicionamiento de los locales comerciales que se implanten en las edificaciones no podrá alterar los elementos estéticos y constructivos que formen parte del conjunto de la fachada.

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

Para lo no especificado, será de aplicación con carácter subsidiario y complementario, la regulación de condiciones estéticas recogida en el PGOU de León.

Artículo 16.º. Ordenanza TE. Terciario

1. Definición

Las zonas calificadas con la ordenanza TE son aquellas destinadas a albergar usos terciarios lucrativos, tales como comercial, hotelero, sanitario...

Se caracteriza por tratarse de edificaciones aisladas destinadas a alojar una parte importante de la edificabilidad que la normativa urbanística vigente exige destinar a usos distintos del residencial cuando éste es el uso predominante.

2. Ámbito de aplicación

Esta zona de ordenanza se aplica a las áreas rotuladas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial con las siglas TE.

3. Parámetros reguladores de la edificación

Tipología

Se plantea una tipología de bloques aislados, separados entre sí por espacios libres públicos, sin que existan patios propiamente dichos, ni de manzana ni de parcela.

Alturas de la edificación

Se define, con carácter general, una altura máxima de la edificación en esta zona de ordenanza de tres alturas, B+2, previendo su destino mayoritario al uso comercial en la tipología más frecuente. No obstante, previa tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, podrá incrementarse la altura hasta diez plantas (B+9), para adecuar el edificio a la tipología y uso concretos a que se pretenda destinar.

Con las alineaciones y áreas de movimiento de la edificación reflejadas en los planos de ordenación se garantiza el cumplimiento de las separaciones mínimas entre edificaciones según el artículo 38.3.c de la LUCyL, cumpliéndose que en ningún punto del ámbito del Plan Parcial la altura máxima del edificio no podrá ser superior a 3/2 de la distancia a la fachada más próxima ubicada al otro lado de la calle.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones a vial de la parcela se definen en el correspondiente plano del presente Plan Parcial. Es obligatoria la separación sobre rasante de la edificación respecto de la alineación oficial señalada y del resto de los linderos al menos en cinco metros, respetando, en todo caso, el límite de la edificación impuesto por la presencia de la carretera LE-20, tal y como figura en los planos de ordenación.

Las rasantes de la red viaria prevista se definen en los planos correspondientes del presente Plan Parcial, mediante altimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes necesarios.

Otros parámetros

En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las Normas Urbanísticas del PGOU que correspondan con los equipamientos, específicamente las del artículo 47.

4. Condiciones de uso

La calificación con esta ordenanza implica la atribución al ámbito del siguiente régimen de usos:

- Usos admisibles:

- Vivienda unifamiliar
- Sanitario
- Asistencial
- Educativo
- Socio-Cultural
- Deportivo
- Religioso
- Administrativo Público
- Residencial Colectivo
- Servicios Urbanos
- Artesanía / Talleres
- Industria Almacenaje
- Comercial
- Equipamiento Comercial
- Mercado Abastos
- Espectáculos / Recreativos
- Hotelero
- Residencia Móvil
- Oficinas
- Garaje-Aparcamiento / Servicios Automóvil
- Unidades Suministro

- Usos prohibidos: Todos los que no se encuentren expresamente contemplados como usos admisibles.

La definición, características, categorías y condiciones de implantación de cada uno de estos usos pormenorizados son las recogidas en la sección 2.^a "Regulación Detallada de los Usos Pormenorizados", del capítulo IV del Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de León.

Se señala de forma expresa que el presente Plan Parcial no tiene el carácter de planeamiento habilitante para la implantación de equipamientos comerciales a efectos de lo dispuesto 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.

5. Intensidad de uso

El presente Plan Parcial establece de forma expresa en el área calificada con esta ordenanza la edificabilidad máxima atribuida.

Se indican a continuación las intensidades de uso (edificabilidad) asignadas a esta zona:

Zona	Edificabilidad uso predominante	Edificabilidad usos compatibles	Edificabilidad total
TE-1	12.900,00 m ²	0,00 m ²	12.900,00 m ²
Total	12.900,00 m ²	0,00 m ²	12.900,00 m ²

6. Condiciones de parcelación

A los efectos de las condiciones de reparcelación a cumplir en el Proyecto de Actuación, o bien de futuras parcelaciones, se considera parcela mínima la que cumpla la condición de tener un frente mínimo a vía pública de 30 metros y una superficie mínima de 3.000 m²s.

7. Condiciones de Urbanización de espacios libres privados de parcela

Los patios o espacios libres privados de parcela o manzana que resulten deberán ser objeto de urbanización, con calidades y condiciones estéticas similares a las del resto de la edificación, a cuyos efectos, los Proyectos de Edificación deberán contener las determinaciones técnicas necesarias para definir los distintos aspectos de obra, incluyendo los servicios que correspondan,

pavimentos, jardinería y otros, prohibiendo de forma expresa el cerramiento de las parcelas en planta baja en la parte no edificada con cierres opacos de más de 2,50 metros, sin que puedan en ningún caso estos elementos contar con una altura superior a 3,00 metros.

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

La totalidad del subsuelo de patios o espacios libres privados podrá destinarse a sótano-aparcamiento de la edificación y otros servicios generales. Podrán disponerse en estos espacios los elementos de acceso al garaje-aparcamiento en sótano, tales como rampas, escaleras peatonales y otros elementos auxiliares, que podrán cubrirse con elementos ligeros y abiertos, sin computar por ello edificabilidad.

8. Condiciones estéticas de la edificación

Los paramentos y elementos exteriores de la edificación deberán presentar condiciones apropiadas de seguridad, salubridad y ornato públicos, con condiciones y calidades dignas de fachada.

Para lo no especificado, será de aplicación con carácter subsidiario y complementario, la regulación de condiciones estéticas recogida en el PGOU de León.

Artículo 17.º. Ordenanza EL. Espacio libre público

1. Definición

Las zonas calificadas con la ordenanza EL son aquellas destinadas al uso dotacional del sistema local de espacios libres públicos.

2. Ámbito de aplicación

Esta zona de ordenanza se aplica a las áreas rotuladas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial con las siglas EL, correspondiente a la reserva dotacional de espacios libres públicos que la normativa vigente contempla en los desarrollos de suelo urbanizable.

3. Condiciones generales

Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en el la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de León. Estas condiciones deberán ser observadas por el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones del presente Plan Parcial. Así mismo, se estará a lo dispuesto en el artículo 105 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Dentro del Sistema Local de Espacios Libres Públicos previstos en el presente Plan Parcial pueden distinguirse dos zonas diferenciadas:

-La primera de ellas, tramada exclusivamente en los planos de ordenación con un fondo de color verde, es la superficie del sistema local de espacios libres públicos para la que este instrumento de planeamiento no contempla el establecimiento de una doble calificación urbanística entre vuelo y subsuelo.

-La segunda, tramada en los planos de ordenación con una rejilla de color oscuro sobre un fondo verde, es la superficie del sistema local de espacios libres públicos para la que este instrumento de planeamiento contempla el establecimiento de una doble calificación entre vuelo y subsuelo, según las condiciones establecidas en el apartado correspondiente de la Memoria Vinculante de este Plan Parcial, sin que resulte autorizable en modo alguno la presencia sobre su superficie de elementos constructivos o funcionales al servicio de la parcela en subsuelo de carácter privado, tales como salidas de ventilación, lucernarios, accesos u otros.

El Proyecto de Urbanización del sector deberá cumplir todas las determinaciones establecidas por el Plan General para la implantación y diseño del Sistema Local de Espacios Libres Públicos, y además dará cuenta del cumplimiento del apartado 2.a del artículo 105 del RUCyL, en tanto en cuanto ha de destinar al menos el 50% de la superficie del sistema local de espacios libres públicos del sector a la plantación de especies vegetales, y del apartado 2.b del mismo artículo, definiendo en su superficie zonas de juego infantil debidamente equipadas y que cuenten con una superficie no inferior a 200 m².

Artículo 18.º. Ordenanza EQ. Equipamiento público

1. Definición

Las zonas calificadas con la ordenanza EQ son aquellas destinadas al uso dotacional de carácter local de equipamiento público.

2. Ámbito de aplicación

Esta zona de ordenanza se aplica a las áreas rotuladas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial con las siglas EQ, correspondiente a la reserva dotacional de equipamientos públicos que la normativa vigente contempla en los desarrollos de suelo urbanizable.

3. Condiciones generales

Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en el la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de León. Estas condiciones deberán ser observadas por el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones del presente Plan Parcial. Así mismo, se estará a lo dispuesto en el artículo 106 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 19.º ordenanza SU. Servicios urbanos

1. Definición

Las zonas calificadas con la ordenanza SU son aquellas destinadas al uso dotacional del sistema local de servicios urbanos.

2. Ámbito de aplicación

Esta zona de ordenanza se aplica a las áreas rotuladas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial con las siglas SU, correspondiente a la reserva dotacional de servicios urbanos que el Plan General de Ordenación Urbana de León exige para el sector, así como las superficies destinadas a la implantación de infraestructuras eléctricas (centros de transformación) que resultan necesarios para el funcionamiento del sector.

El presente Plan Parcial contempla de forma diferenciada las zonas calificadas como SU en función de su carácter público o privado, atribuyendo carácter público a la zona SU-1, cuya cesión al municipio deberá ser necesariamente contemplada en el Proyecto de Actuación, y carácter privado al resto de las zonas calificadas como SU, de carácter privado, destinadas a albergar los centros de transformación del sector.

3. Determinaciones para las parcelas SU de carácter público

Para la zona SU-1 serán de aplicación plena las condiciones urbanísticas establecidas por el PGOU para las parcelas de Servicios Urbanos en el artículo 48 y siguientes de sus Normas Urbanísticas. Estas condiciones deberán ser observadas por el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones del presente Plan Parcial.

En cumplimiento de las determinaciones de ordenación general establecidas para el sector por el Plan General de Ordenación Urbana de León, esta área se destinará al uso de aparcamiento de carácter público, contando con un número mínimo de 190 plazas de la reserva mínima legal, más otras 230 plazas de mejora sobre el estándar mínimo normativamente exigible.

4. Determinaciones para las parcelas SU de carácter privado

El presente Plan Parcial establece de forma expresa en las zonas de carácter privado calificadas con esta ordenanza la edificabilidad lucrativa máxima, que se destinará a la ubicación de los centros de transformación al servicio del sector. Se indican a continuación las intensidades de uso (edificabilidad) asignadas a cada zona:

Zona	Edificabilidad uso predominante	Edificabilidad usos compatibles	Edificabilidad total
SU-2	19,48 m ²	0,00 m ²	19,48 m ²
SU-3	19,48 m ²	0,00 m ²	19,48 m ²
SU-4	19,48 m ²	0,00 m ²	19,48 m ²
SU-5	19,48 m ²	0,00 m ²	19,48 m ²
Total	97,40 m ²	0,00 m ²	97,40 m ²

El Proyecto de Urbanización dispondrá los centros de transformación preferentemente soterrados, y cuando ello no resulte posible, adoptará las medidas necesarias para su integración en el ámbito, bien mediante un adecuado diseño, bien mediante la ocultación de los mismos con elementos vegetales.

Artículo 20.º Ordenanza VP. Vías públicas

1. Definición

Las zonas calificadas con la ordenanza VP son aquellas destinadas al uso dotacional del sistema local de vías públicas.

2. Ámbito de Aplicación

Esta zona de ordenanza se aplica a las áreas rotuladas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial con las siglas VP, correspondiente a la reserva dotacional de Vías Públicas que la normativa vigente contempla en los desarrollos de suelo urbanizable.

3. Condiciones generales

Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en el la Normativa Urbanística del PGOU de León. Estas condiciones deberán ser observadas por el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones del presente Plan Parcial. Así mismo, se estará a lo dispuesto en el artículo 104 del RUCyL. El diseño detallado de las zonas integrantes en la Red Viaria, en lo referente a materiales y características técnicas, se definirá en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Título III. Condiciones de urbanización

Artículo 21.º. Condiciones de urbanización

Las condiciones de la urbanización se regularán por lo establecido con carácter general en la legislación urbanística y en el Plan General de Ordenación Urbana de León, específicamente en lo señalado en la Subsección 7.ª “Desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos”, de la sección 2.ª, capítulo II, del título II de sus Normas Urbanísticas, donde se desarrollan las “Condiciones técnicas de diseño e implantación” de los diferentes servicios urbanos, como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado...

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

El contenido del Proyecto de Urbanización se adaptará a lo estipulado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El Proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

El Proyecto de Urbanización deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Ley y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, y a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, del Ministerio de Vivienda, 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, garantizando el número total de plazas de aparcamiento destinadas a discapacitados o personas con movilidad reducida.

Deberá también justificarse la capacidad de los servicios urbanísticos dispuestos, así como su conexión con las redes existentes y la capacidad de éstas para responder al aumento de la demanda.

Sin perjuicio de cuantas prescripciones pudiera señalar en su ámbito competencial la Confederación Hidrográfica del Duero en el área de policía del río Torío, el Proyecto de Urbanización deberá prever al menos la implementación de las medidas técnicas necesarias para garantizar la seguridad de las personas con respecto al riesgo de inundación en la zona definida como inundable para el periodo de retorno de 500 años señalado por la CHD, que se encuentra grafiada en los planos de ordenación.

Título IV. Desarrollo y gestión

Artículo 22.º. Unidades de actuación

El artículo 108 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León señala que al establecerse la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable, éstos podrán dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados Unidades de Actuación.

Tal como se ha mencionado en la Memoria Vinculante del presente documento, se ha delimitado en el presente Plan Parcial una única Unidad de Actuación, que contiene todo el ámbito territorial del sector.

Artículo 23.º. Proyecto de actuación

El proyecto de actuación que desarrolle el presente Plan Parcial contendrá, como mínimo, las bases para la reparcelación de las fincas.

El Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, o, en su caso, el Proyecto 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 adjudicar parcelas resultantes que no se adecuen en superficie u otras condiciones que se señalen a las de parcela mínima establecidas para cada zona de ordenanza.

Las parcelaciones urbanísticas deberán realizarse conforme a lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento que la desarrolla, aportando los documentos que sean necesarios, debiendo igualmente adecuarse a las condiciones de parcela mínima que expresamente se señalen para cada ordenanza particular de zona.

El presente Plan Parcial destina superficies superpuestas de subsuelo y vuelo a uso privado y dominio público en las áreas EL-1 y EL-2, debiendo contemplar el Proyecto de Actuación, o, en su caso, el de Reparcelación, la definición de los complejos inmobiliarios necesarios para la correcta definición de las propiedades resultantes.

Artículo 24.º. Usos y construcciones fuera de ordenación

Los usos y construcciones declarados fuera de ordenación se regirán por el régimen establecido en el artículo 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL. Todas las construcciones existentes dentro del ámbito de actuación, recogidas en el correspondiente plano de información adjunto, se encuentran en régimen de fuera de ordenación, debiéndose proceder a su demolición a fin de permitir la ejecución de las determinaciones del planeamiento.

En su caso, si procede, se realizará en el Proyecto de Actuación la valoración de dichos usos y construcciones a efectos de proceder a su indemnización en los términos previstos reglamentariamente.

Título V. Afección de la carretera nacional LE-20.

Artículo 25.º. Legislación sectorial de aplicación

La carretera LE-20, 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

Artículo 26.º. Protección del dominio público de la carretera y limitaciones a la propiedad

Dadas las condiciones de diseño propias del sector de suelo urbanizable ULD10 01, que define este Plan Parcial, y del modelo del entorno en el que este sector se encuentra, que define el PGOU de León, no existe en la actualidad ningún acceso directo al sector desde la Ronda Este, ni se contempla tampoco la construcción de ninguno nuevo, resolviendo la conectividad viaria del sector a través de los sectores situados al oeste y al sur del mismo; el sector de suelo urbano no consolidado NC10 02 y el sector de suelo urbanizable ULD10 02.

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

- Zona de dominio público: La zona de dominio público queda 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.

- Zona de servidumbre: La zona de servidumbre está definida en el artículo 22 de la 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.

- Zona de afección: La zona de afección está 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.

- Línea límite de edificación: La Línea Límite de Edificación se define 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 PI 02 del presente documento, sin carácter normativo, a escala 1:1.000, recoge gráficamente el alcance de estas afecciones en la actual carretera.

Artículo 27.º. 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.

Artículo 28.º. Prohibición de publicidad

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

Artículo 29.º. 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 instalarse por el promotor de la urbanización de los terrenos, excluyendo expresamente al Ministerio de Fomento de la responsabilidad para su colocación.

Artículo 30.º. Prescripciones legales para la ejecución de obras bajo la LE-20

El Proyecto de Urbanización del sector deberá dar en todo caso cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras, y en el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento general de carreteras, o normativa que los sustituya.

En todo caso, y salvo que el organismo competente para ello disponga algo diferente, los cruzamientos subterráneos de instalaciones bajo la LE-20 se deberán ejecutar mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea, con una cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera de 1,50 metros, debiendo situarse los pozos de ataque correspondientes fuera de la zona de dominio público de la carretera.

Asimismo, en cuanto a los cruzamientos aéreos sobre la LE-20 que resulten necesarios para el correcto funcionamiento del sector deberán respetar las indicaciones contenidas en los textos legislativos a los que se hace referencia, o norma que los sustituya.

9003