ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL SECTOR NC 19-02, LEON
DOCUMENTO REFUNDIDO
PROMOVIDO POR: AROMASEDONA S.L.U.

INDICE

DI - DOCUMENTACION INFORMATIVA

DI - MI MEMORIA INFORMATIVA

Titulo I - CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

I.1 Conveniencia y oportunidad. Antecedentes
I.2 Objeto. Promotor y redactor del documento
I.3 Habilitación

Título II - CARACTERISTICAS DEL AMBITO

Cap. 1. - Características físicas y territoriales

1.1 Emplazamiento
1.2 Ambito de actuación. Delimitación del sector
1.3 Medio natural. Elementos a proteger

1.3.1 Accesibilidad
1.3.2 Vegetación y paisaje
1.3.3 Topografía
1.3.4 Hidrología
1.3.5 Geología
1.3.6 Climatología
1.3.7 Geotécnia
1.3.8 Elementos de valor natural y/o cultural

1.4 Protección arqueológica
1.5 Protección civil

Cap. 2. - Usos del suelo. Infraestructuras. Estructura de propiedad

2.1 Edificaciones y usos existentes. Dotaciones urbanísticas
2.2 Redes de servicios actuales. Puntos de enganche y acometida

2.2.1 Red de saneamiento
2.2.2 Red de abastecimiento de agua
2.2.3 Red de energía eléctrica
2.2.4 Red de alumbrado público
2.2.5 Red de telecomunicaciones
2.2.6 Resto de infraestructuras

2.3 Estructura de la propiedad del suelo.
2.4 Afecciones. La Presa Bernesga - Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero

Título III - DETERMINACIONES EXISTENTES

Cap. 1. - Planeamiento urbanístico y territorial vigente

1.1 Instrumentos de ordenación del territorio. Normativa sectorial
1.2 Evaluación de impacto ambiental
1.3 Legislación urbanística. Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León
1.4 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Determinaciones
1.5 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Documentación
1.6 Ley 5/2009 de 4 de junio, de Ruido de Castilla y León
1.7 Accesibilidad

1.7.1 Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, Ministerio de la Vivienda
1.7.2 Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León

Cap. 2. - Determinaciones de ordenación general

2.1 Encuadre del Estudio de Detalle en el planeamiento general
2.2 Objetivo del P.G.O.U. Memoria del fragmento

DN – DOCUMENTACION NORMATIVA

DN – MV MEMORIA VINCULANTE

Titulo I - CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

I.1 Conveniencia y oportunidad. Antecedentes
I.2 Objeto. Promotor y redactor del documento
I.3 Habilitación

Título II - OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION

II.1 Contexto del sector
II.2 Características de ordenación. Zonificación y calificación. Areas residenciales y dotacionales
II.3 Infraestructuras proyectadas

II.3.1 Red viaria
II.3.2 Red de alcantarillado y pluviales
II.3.3 Red de abastecimiento de agua y riego - Ciclo del agua
II.3.4 Red de energía eléctrica
II.3.5 Red de alumbrado público
II.3.6 Red de telecomunicaciones
II.3.7 Encauzamiento de la Presa Bernesga
II.3.8 Esquemas de infraestructuras

Título III - ORDENACION GENERAL (Justificación del cumplimiento)

III.1 Artº. 132 RUCyL. Coherencia con el Plan General de Ordenación Urbana
III.2 Parámetros del Reglamento de Urbanismo y del Plan General de Ordenación Urbana

III.2.1 Uso predominante
III.2.2 Indice de variedad de uso
III.2.3 Indice de variedad tipológica
III.2.4 Indice de integración social
III.2.5 Densidad máxima de uso
III.2.6 Reserva de Sistemas Generales
III.2.7 Reserva de Sistemas Locales

Título IV - ORDENACION DETALLADA

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

Art. 101 Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado.
Art. 102 Ponderación entre usos
Art. 103 Criterios para la calificación urbanística
Art. 104 Reserva para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos
Art. 105 Reserva para los sistemas locales de espacios libres públicos
Art. 106 Reserva para los sistemas locales de equipamientos públicos
Art. 107 Determinación del aprovechamiento medio
Art. 108 Determinación de Unidades de Actuación
Art. 98 Usos fuera de ordenación
Art. 99 Plazos para cumplir los deberes urbanísticos
Art. 100 Areas de tanteo y retracto

Titulo V – RESUMEN EJECUTIVO

V.1 Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altere la vigente
V.2 Ambitos en los que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística
V.3 Conclusión

Título VI - CUADROS SINTESIS

A.1 Ficha del P.G.O.U. correspondiente al sector
A.2 Cuadro general de ordenación

DN – NU NORMATIVA URBANISTICA

Titulo I – DISPOSICIONES GENERALES

Cap. 1 Normas de carácter general

Art. 1 Objeto y naturaleza jurídica
Art. 2 Ambito territorial
Art. 3 Alcance
Art. 4 Obligatoriedad
Art. 5 Vigencia
Art. 6 Efectos
Art. 7 Modificaciones
Art. 8 Contenido documental y determinaciones
Art. 9 Normas de interpretación
Art. 10 Condiciones del planeamiento general

Cap. 2 Régimen urbanístico del suelo

Art. 11 Clasificación del suelo
Art. 12 Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General
Art. 13 Calificación del suelo

Título II – ORDENACION DETALLADA

Cap. 1 Condiciones especificas de los usos (predominante, compatible, prohibido). Tabla de síntesis de usos

Art. 14 Usos pormenorizados
Art. 15 Coeficientes de ponderación

Cap. 2 Condiciones específicas de edificación. Regulación de las tipologías edificatorias

Art. 16 Ordenanza Mz 1
Art. 17 Ordenanza Mz 2
Art. 18 Ordenanza SG-EL
Art. 19 Ordenanza SL-EL
Art. 20 Ordenanza SL-EQ (Pb)
Art. 21 Ordenanza SL-EQ (Pr)
Art. 22 Ordenanza SL-SU
Art. 23 Ordenanza SL-VI

Cap. 3 Cálculo del aprovechamiento medio

Art. 24 Aprovechamiento medio

Título III – CONDICIONES DE URBANIZACION

Art. 25 Normas generales de urbanización

Titulo IV – DESARROLLO Y GESTION

Art. 26 Unidades de Actuación
Art. 27 Sistema de gestión
Art. 28 Plazos para el cumplimiento de deberes
Art. 29 Parcelaciones urbanísticas
Art. 30 Licencias y autorizaciones
Art. 31 Usos y construcciones fuera de ordenación o incompatibles
Art. 32 Normas generales de edificación
Art. 33 Normas generales de los usos

DE – DOCUMENTACION ECONOMICA

DE – EEF ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Cap. 1 Disposiciones Generales

1.1 Objeto
1.2 Aspectos a considerar en la programación

Cap. 2 Programación temporal

2.1 Planeamiento y gestión
2.2 Urbanización
2.3 Edificación
2.4 Conclusiones

Cap. 3 Estudio Económico

3.1 Gastos de ejecución material de la urbanización
3.2 Gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización
3.3 Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios
3.4 Conservación y mantenimiento de la urbanización
3.5 Repercusión de la urbanización
3.6 Financiación de la urbanización

Cap. 4 Informe de sostenibilidad económica

ANEXO

Tabla resumen

INDICE DE PLANOS

DI – PI PLANOS DE INFORMACION

PI - 1.1 Situación
PI - 1.2 Topográfico
PI - 2 Planeamiento vigente (H15, H16, I15, I16)
PI - 3 Delimitación del sector y estructura de propiedad
PI - 4 Dotaciones urbanísticas existentes
PI - 5 Elementos naturales y construcciones existentes

DN – PO PLANOS DE ORDENACION

PO – 1.1 Ordenación y gestión. Calificación del suelo
PO – 1.2 Ordenación y gestión. Ordenanzas
PO – 1.3 Ordenación y gestión. Replanteo, alineaciones y rasantes

PO – 2.1 Dotaciones urbanísticas. Red viaria. Tráfico
PO – 2.2 Dotaciones urbanísticas. Red viaria. Replanteo
PO – 2.3 Dotaciones urbanísticas. Red viaria. Perfiles
PO – 2.4 Dotaciones urbanísticas. Red viaria. Secciones transversales
PO – 2.5 Dotaciones urbanísticas. Red de alcantarillado y pluviales
PO – 2.6 Dotaciones urbanísticas. Red de abastecimiento y riego
PO – 2.7 Dotaciones urbanísticas. Red de electricidad
PO – 2.8 Dotaciones urbanísticas. Red de alumbrado público
PO – 2.9 Dotaciones urbanísticas. Red de telecomunicaciones

DOCUMENTACION INFORMATIVA

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

Título I – CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

I.1. Conveniencia y oportunidad. Antecedentes

En el presente Estudio de Detalle se desarrolla un sector de suelo urbano no consolidado incluido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana. Esta razón justifica la conveniencia y oportunidad de la redacción del presente instrumento de planeamiento de desarrollo, con el fin de poner en práctica parte de las previsiones del PGOU, siendo éste su cometido fundamental.

Asimismo existen otras razones de interés que confirman la conveniencia de la tramitación y aprobación del presente Estudio de Detalle.

Estas razones son las del desarrollo de los objetivos previstos en el Plan General, a través de su memoria y ficha individualizada, principalmente la ejecución de las redes viarias locales, que contribuirán a la mejora de la accesibilidad e interrelación del sector con el núcleo urbano principal.

I.2. Objeto. Promotor y redactor del documento

El objeto del presente documento es la redacción del Estudio de Detalle correspondiente al sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 19-02 del Plan General de Ordenación Urbana de León.

El presente documento se redacta por encargo de la mercantil AROMASEDONA S.L.U., con domicilio en la calle Campos Góticos nº 3 6º B de la ciudad de León y CIF B-24.510.547 y representada por D. Rafael Sutil Manga, con DNI 9.617.614.

La redacción del mismo corresponde a la sociedad E. P. C. ARQUITECTURA S.L., con CIF B-24.499.972, representada por el Arquitecto D. Eduardo Piperno Codrino, con DNI 71.434.910-S y colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de León con el número 2.804.

I.3. Habilitación

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

Título II– CARACTERISTICAS DEL AMBITO

Cap. 1. Características físicas y territoriales

1.1. Emplazamiento.

El ámbito de suelo objeto de ordenación por medio del presente Estudio de Detalle es el sector de suelo urbano no consolidado NC 19-02 correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de León. La superficie total de intervención, según la ficha urbanística del sector, es de 20.790,46 m2. Es un área de pequeña superficie, próxima al casco urbano de la localidad de Armunia, con acceso desde las calles San Juan Bosco, Calvo Sotelo y Las Fuentes, rodeada de otros sectores similares en futuro desarrollo y lindante con la Presa Bernesga.

El sector está delimitado de la siguiente forma:

Al Noreste, sector ULD 19-01

Al Sureste, calle Federico García Lorca y casco urbano de la localidad de Armunia.

Al Suroeste, calles Calvo Sotelo, Las Fuentes y casco urbano de la localidad de Armunia.

Al Noroeste, calle Calvo Sotelo y sector ULD 19-01.

1.2. Ambito de actuación. Delimitación del sector

El sector se encuentra delimitado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana con una superficie de 20.790,46 m2, siendo la superficie resultante de la medición real efectuada con motivo del presente documento de 20.370,85 m2, es decir, 419,61 m2. menos, equivalentes al 2% de la superficie estimada.

Este ajuste se encuadra dentro de lo prescrito en el art. 6.3.a) de las Ordenanzas del P.G.O.U., que dice:

"Los meros ajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera, justificadamente, en la delimitación de los sectores o sus unidades de actuación, aunque ellas alcancen a la clasificación del suelo, cuando no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales, y siempre que tales ajustes no comporten un aumento o diminución de superficie en más de un 5% en relación con las superficies delimitadas en los planos a escala 1:2000 de este Plan General"

Este ajuste de superficie, esta motivado por la rectificación del perímetro del sector, para ajustar el mismo a la realidad física de las fincas que lo integran, así como con los viales y espacios públicos que lo delimitan.

La superficie total del sector se ajusta a la medición topográfica de los terrenos realizada con objeto del presente documento. Las propiedades incluidas en el sector son de carácter agrícola doméstico.

La rectificación de los lindes del sector al Noreste y al Sureste, con la antigua presa del molino y con el resto del casco urbano, se consideran necesarios para adaptarlo a la realidad de las fincas, en su encuentro con la coronación del talud de cabeza de la antigua presa; y con el muro de cierre de la finca que inicia el casco urbano. En cuanto a los lindes al Suroeste, sobre la calle Calvo Sotelo y sobre el casco urbano, se ajustan los mismos a la realidad de las fincas y las edificaciones existentes.

En este caso, y en la parte alta del sector, al Noroeste, se rectifica el linde para dejar dentro del mismo exclusivamente a las fincas que por su configuración, tienen frente abierto sobre la antigua presa del molino, hoy en desuso, que es el límite natural del sector en dicha zona. En cuanto al linde con la calle Las Fuentes, se ajusta el mismo a la realidad de la calle y el trazado del bordillo existente con la calzada. Las variaciones de superficies que resultan de los ajustes señalados en la delimitación del sector, para adaptación a la realidad de las propiedades y por otras causas justificadas, se encuentran recogidas en la legislación urbanística vigente.

1.3. Medio natural. Elementos a proteger

Analizando las características urbanísticas del sector se concluye en que el mismo no presenta elementos naturales de valor a proteger. El terreno que abarca el ámbito de actuación presenta un fuerte desnivel del terreno, en dirección Oeste-Este, que se acentúa desde la mitad del sector aproximadamente hacia la antigua presa del molino, una variante de la Presa Bernesga y hoy en desuso y hasta aquella. Esta orografía es coincidente con la información gráfica incluida en el P.G.O.U.

El elemento natural a proteger es la Presa Bernesga, administrada por la Comunidad de Regantes y que discurre sobre terrenos comunales.

La protección de dicha presa está regida por los estatutos de la Comunidad de Regantes y en lo que respecta al trazado de la misma, regula un cauce de 6m. de ancho, con una zona de afección formada por dos banzos laterales de 3m. de ancho cada uno. Esta situación es así en la realidad y el ordenamiento proyectado en el presente documento no prevé alterarla.

Por el contrario, las condiciones establecidas en los objetivos propuestos por el P.G.O.U. para el sector, incluyen que la presa, al discurrir por el sector, se integrará entre dos de los viales impuestos en la ordenación, como canal abierto y con el tipo de vegetación de ribera existente, siempre que no sea entubada por discurrir bajo viario impuesto.

1.3.1. Accesibilidad

La accesibilidad actual al sector se realiza por las calles Calvo Sotelo, Las Fuentes, en dirección Noroeste a Suroeste y San Juan Bosco, en dirección Sureste a Suroeste. Estas vías, integradas en el casco urbano de Armunia, comunican el sector con los núcleos urbanos de la localidad al Norte y al Sur.

Con el desarrollo del sector se materializará un vial principal definido por la ordenación detallada, que naciendo de la calle Calvo Sotelo y en dirección Noroeste a Sureste, enlazará con la calle Las Fuentes, discurriendo de forma paralela a la primera, cerrando la unidad morfológica que se materializa entre ambas.

Asimismo y definidos por el planeamiento general, se proyectan dos vías que, enlazando el sector ULD 19-01 con la calle San Juan Bosco, integran en el espacio resultante entre ambas, adscrito al Sistema General de Espacios Libres, el trazado abierto de la Presa Bernesga. Estas vías garantizan la comunicación a través del sector, desde el sector ULD 19-01 con la nueva rotonda proyectada en el enlace con la calle San Juan Bosco.

En la zona sur del sector, en el área discontinua del mismo, el nuevo vial impuesto en el planeamiento general comunicará la nueva rotonda proyectada sobre la calle San Juan Bosco con la calle Federico García Lorca, al sur del sector, en el linde con el sector ULD 19-07. Este nuevo vial comunicará también el sector NC 19-02 con el resto del casco urbano de la localidad de Armunia.

1.3.2. Vegetación y paisaje

En los terrenos afectados por la ordenación prevista no existen especies vegetales dignas de mención, siendo actualmente las fincas que lo integran, huertas domesticas, algunas con arboles frutales. Estas fincas obtenían regadío en algunos casos por medio de pozos o bien, de forma subterránea superficial desde la antigua presa del molino o desde la Presa Bernesga.

La zona en talud sobre las presas está abandonada de cultivos, presentando una abundante maleza y chopos. En algún caso, estos arboles delimitan las fincas existentes, especialmente sobre la cabeza de la antigua presa. Desde el punto de vista de la flora o la fauna no existen elementos catalogados o protegidos por la legislación específica.

El paisaje del sector se completa, hacia el Noroeste, con las construcciones interiores y patios correspondientes a las edificaciones que cuentan con acceso desde las calles Calvo Sotelo y Las Fuentes.

1.3.3. Topografía

Desde el punto de vista topográfico, los terrenos incluidos en el sector a desarrollar corresponden a la terraza fluvial que genera el discurrir de la Presa Bernesga, la mas importantes de las dos que atraviesan el sector. Son terrenos que presentan un importante talud descendente en dirección Noroeste a Noreste, desde las calles Calvo Sotelo y Las Fuentes hacia las presas y su zona intermedia, donde se sitúan los niveles más bajos del sector.

En la zona del antiguo molino, entre las dos presas y en el área discontinua del sector, al sur de la calle San Juan Bosco; es donde los terrenos son sensiblemente llanos. En cambio, hacia el norte y el centro del sector, es donde el talud tiene las pendientes más pronunciadas, con diferencias de cota de nivel que en algunos puntos superan los 5m. Esto se debe a que el talud acompaña el recorrido de la Presa Bernesga, marcando con su perfil el sentido de escurrimiento natural de las aguas superficiales. En el plano de información PI-1.2, se incluye la información topográfica del sector.

Los viarios previstos, así como sus zonas de aparcamiento, se adaptan a las pendientes naturales, aún cuando pueden modificarse en lo necesario los actuales niveles del terreno.

La conformación de las vertientes del terreno, tal como se ha señalado, determinarán las condiciones de la red de saneamiento y los sentidos de drenaje, conforme a los que se señalará en la documentación normativa, donde se describe la infraestructura prevista.

1.3.4. Hidrología

La Presa Bernesga define y condiciona las características hidrológicas del sector. Como se ha dicho, la presa discurre por el sector, en dirección Noroeste a Sureste y perfila la terraza y el talud incluidos en el sector, así como los terrenos correspondientes a la zona llana del mismo.

Es una presa cuyo caudal está regulado y que se origina al norte de la ciudad de León, en el municipio de Sariegos, derivando del cauce original de río Bernesga. Además, desde el punto de vista hidrológico, los terrenos se encuentran en el área de influencia de la margen derecha del río Bernesga, a una distancia aproximada del cauce de 1.200m. y con un desnivel de referencia aproximado de 20m.

1.3.5. Geología

Geológicamente, la zona donde se enmarca el área objeto del presente Estudio de Detalle, es el sector septentrional central de la cuenca terciaria continental del Duero, modelada posteriormente por la red fluvial cuaternaria.

Los sedimentos terciarios presentan una disposición subhorizontal y una potencia de varios cientos de metros. En ellos puede distinguirse entre los pertenecientes al Terciario inferior (Mioceno), un conjunto molásico que puede subdividirse a su vez en dos conjuntos genética y litoestratigráficamente parecidos (Complejo Vegaquemada y Formación Candanedo. Evers 1967); y los pertenecientes al Terciario Superior (Plioceno), dispuestos discordantes sobre los anteriores aunque con características similares.

Los terrenos afectados por el Estudio de Detalle corresponden fundamentalmente a materiales del Mioceno(Neogeno-Plioceno), correspondiente al depósito de rañas.

Litológicamente, podría hacerse la siguiente hipótesis de composición del suelo:

Conjunto superior de suelos vegetales areno-arcillosos con algo de materia orgánica cuyo espesor varía. En la capa inferior a los suelos vegetales, se encuentran depósitos de cantos de cuarcita redondeados con bastante matriz arcillo-arenosa y arenas, resultado de los regímenes torrenciales e irregulares de los ríos durante el Plioceno.

1.3.6. Climatología

El área en la que se encuadra el sector objeto del Estudio de Detalle tiene unas condiciones climáticas de características eminentemente continentales con fuertes contrastes, vientos secos y fríos, altas presiones, heladas prolongadas y lluvias escasas y en períodos muy distribuidos.

Las temperaturas medias son en general, las máximas en torno a 20º C y las mínimas en 3º C. Los días con temperaturas extremas, superiores a 30º C e inferiores a 0 º C, están en torno a los 15 días por mes, los primeros en julio y agosto y los restantes en diciembre y enero, siendo la excepción la estación del otoño, que es la época de clima más suave y uniforme del año.

La presión atmosférica se sitúa en los 685mm. y prácticamente es constante todo el año, con mínimas variaciones mensuales considerando los promedios anuales. Las precipitaciones anuales en torno a 477,77 l/m2, registrándose los mayores valores durante el otoño e invierno. Lógicamente en esas temporadas es cuando se elevan los valores de humedad del aire, que en el resto del año presenta valores normales, tendiendo a seco en verano.

En cuanto al asoleamiento, el coeficiente de incidencia es alto, con una gran cantidad de días despejados al año, con un porcentaje de días cubiertos que oscila de 10% en verano a 30% en invierno; resultando en un total de más de 2.600 horas de sol al año. Los valores considerados se han tomado de la información suministrada por la Estación Meteorológica de la Base Aérea de la Virgen del Camino.

1.3.7. Geotecnia

Desde el punto de vista geotécnico, no se ha hecho un estudio específico en este sentido, previéndose la realización del mismo con carácter previo a la urbanización, si bien, de la simple observación del terreno no se deduce en principio anormalidad digna de mención, entendiéndose que las características del terreno responden a las propias del entorno, donde se ha urbanizado y edificado con normalidad.

De acuerdo con las investigaciones realizadas en el entorno, en las construcciones recientemente ejecutadas, el subsuelo de la zona objeto del presente Estudio de Detalle estaría constituido por un primer nivel de relleno antrópico y/o tierra vegetal de naturaleza varia y distinto espesor según la zona. A continuación se detectan materiales cuaternarios con un espesor poco importante, bajo los cuales se encontraría el sustrato terciario, o bien, según la zona, el sustrato terciario una vez superado el nivel de relleno y tierra vegetal.

En cuanto a los materiales cuaternarios, se trata de una mezcla heterogénea de materiales granulares formada por castos siliceos (cuarcita y arenisca) de tamaño grava y bolos, subangulosos a subredondeados, con matriz intersticial de arenas y limos de tonos pardos. Es un terreno de compacidad densa a muy densa y estructura granular, donde la abundante matriz que rellena por completo los huecos intergranulares no llega a cementar, si bien, en algunas zonas, puede llegar a asilar los clastos gruesos.

Por último, los materiales terciarios se caracterizan por presentar variabilidad de facies, tanto horizontal como verticalmente, con alternancia e interdigitación de diferentes niveles litoestratigráficos que, en muchas ocasiones, presentan contactos difusos por transición gradual.

Se podrán encontrar arcillas, limos, arenas y gravas en distintas proporciones y entremezcladas entres sí, siendo mayoritaria la presencia de arcilla en las prospecciones realizadas en la zona. A efectos prácticos se podrá considerar como un conjunto uniforme e indiferenciado.

La consistencia de este nivel es en general dura, si bien, podrá existir un perfil de meteorización a techo, con mayor o menor desarrollo según la zona, de consistencia menor. La excavación necesaria, podrán llevarse a cabo mediante el empleo de los medios mecánicos convencionales. Se podrá requerir maquinaria de alta capacidad si se estima conveniente dada la posible alta compacidad y consistencia del terreno.

La cimentación de las edificaciones se podrá abordar de modo directo mediante el empleo de zapatas (aisladas y/o corridas) empotradas en el nivel terciario de consistencia dura, y calculadas para una carga admisible teórica de 2,50 Kp/cm2. Los aspectos fundamentales del medio natural son los que anteriormente se han señalado, debiendo remitirnos a la propia memoria informativa del Plan General en lo que se refiere a la posible ampliación de determinados aspectos de información del territorio, entendiéndose que las características del ámbito responden a condiciones similares a las que se dan en el resto del término municipal, no existiendo aspectos especiales reseñables en este sentido.

1.3.8. Elementos de valor natural o cultural

Como se ha dicho anteriormente, el único elemento natural a proteger es la Presa Bernesga, para la que ya están reguladas las condiciones de protección, según se han descrito. Por lo demás, no se han detectado en el sector otros elementos que deban ser conservados, protegidos o recuperados por sus valores naturales o culturales**,** según los conceptos expresados en el art.136.2.a del RUCyL.

1.4. Protección arqueológica

El sector NC19-02 no se encuentra incluido dentro de ninguna de las Zonas de Protección Arqueológica delimitadas en el art. 311 del P.G.O.U de la ciudad de León; no obstante, en este punto y con carácter previo a cualquier tipo de obra que implique movimiento de tierras o excavaciones en el sector, se estará a lo dispuesto en los arts. 55 a 61 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León así como la normativa que la complemente, desarrolle o sustituya, con las especialidades definidas en el art. 312 del P.G.O.U., que dice:

A efectos de la regulación de estas materias deberá estarse a lo dispuesto en los artículos 55 a61 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y normativa que la complemente, desarrolla o sustituya con las especialidades siguientes:
A - Con anterioridad a la autorización expresa de la Consejería competente en materia de cultura, ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimientos de tierras, o que en alguna medida afecten al subsuelo de las áreas señaladas en el Artículo anterior, el Servicio Técnico Municipal competente podrá llevar a cabo un control arqueológico con el fin de evaluar la existencia o no de restos arqueológicos. Para ello podrán realizarse, excepcionalmente, sondeos con medios mecánicos. Estos, además de servir para determinar la presencia o no de niveles arqueológicos, pueden facilitar una primera aproximación a la extensión y profundidad de los niveles fértiles arqueológicamente, que posteriormente se excavarán de forma sistemática. En aquellos lugares con una aparente falta de estratigrafía arqueológica, este sistema permitirá determinar las cotas del substrato natural, la presencia de materiales reaprovechados, etc.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el aspecto urbanístico, los límites Noroeste, Suroeste y Sureste del sector se encuentran con el casco urbano de la localidad de Armunia, que según la calificación urbanística del P.G.O.U. se define como Suelo Urbano Consolidado, con la clasificación de Núcleo Tradicional, respondiendo a su especial trama urbana que conforma un trazado distinto al de la ciudad de trama regular. Este Estudio de Detalle, en el desarrollo del sector, tendrá en cuenta la situación urbana existente, en cumplimiento de las prescripciones del P.G.O.U. referente a las unidades morfológicas a completar; así como en el resto de la ordenación respecto del entramado urbano existente.

1.5. Protección civil

La modificación del art. 12 de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León, establece que los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general, así como sus revisiones, deberán ser sometidos al preceptivo informe del órgano competente en materia de protección ciudadana, en especial con relación a las situaciones de riesgo que pueda generar el modelo territorial adoptado en ellos.

El resto de los instrumentos de planeamiento urbanístico, por ejemplo el planeamiento de desarrollo, como es el caso del presente documento en relación con el sector NC 19-02, y sus posteriores modificaciones, también deberán ser sometidos a dicho informe, sólo cuando afecten a áreas susceptibles a riesgos naturales o tecnológicos; siempre que hayan sido delimitadas por el órgano administrativo competente para la protección de cada riesgo. En caso contrario, deberá hacerse constar en la memoria del documento, la ausencia de la afección.

Concretamente en el caso del sector NC 19-02, se entiende que es de aplicación este último supuesto, porque no consta al técnico redactor del presente documento la existencia de riesgos naturales o tecnológicos en el área a ordenar.

En esta misma línea se manifiesta la Confederación Hidrográfica del Duero, en el punto 3º de su informe preceptivo (que se incluye en la presente memoria en el punto 2.4), referido a la Incidencia en el Régimen de Corrientes, donde dice que no se prevé que el área objeto de planeamiento se encuentre afectada por terrenos o zonas inundables, puesto que no existen cauces en las proximidades del sector.

Cap. 2.Usos del suelo existente

2.1. Edificaciones y usos existentes. Dotaciones urbanísticas

Respecto de los usos existentes en el sector, las fincas que lo integran son, en algún caso, huertas domesticas y en otros casos, terrenos sin ningún aprovechamiento, seguramente por la dificultad de labrarlos por la pendiente existente hasta la antigua presa del molino. En cuanto a la zona más llana del sector, en la proximidad de la Presa Bernesga, son terrenos sin ningún uso, constituyendo matorrales y formaciones arbóreas de chopos o negrillos, integrados en la maleza que cubre la mayor parte de la zona.

Respecto de la zona al sur del sector, debajo de la calle San Juan Bosco, actualmente es una chopera, sin ningún otro tipo de cultivo o aprovechamiento. En resumen, no existen dentro del sector usos relevantes o condicionantes del desarrollo previsto.

En cuanto a las edificaciones existentes, merece significarse el antiguo molino, hoy totalmente en ruinas, situado en la zona sur del sector, sobre la calle San Juan Bosco y que se abastecía de agua de una derivación de la Presa Bernesga, hoy también en desuso.

El resto de las edificaciones son las que se sitúan en la zona Suroeste del sector, en el linde con el casco urbano, pertenecientes a propiedades con frente sobre la calle Calvo Sotelo. Son edificaciones en su mayoría destinadas al uso doméstico agrícola, complementarias de las huertas existentes y que en su mayoría son tendejones o construcciones de antigua data que, formando originalmente parte de las viviendas, se han adscripto a otros usos secundarios con el paso del tiempo.

También existe alguna construcción destinada a vivienda, complementaria de la edificación principal que no está incluida en el sector y con acceso a través de la misma. En esta misma zona y dentro del sector, se sitúan los patios traseros de las propiedades con frente a la calle Calvo Sotelo.

Todas estas edificaciones serán objeto del tratamiento que al efecto establece el RUCyL, para la fase de redacción del correspondiente Proyecto de Actuación del sector.

2.2. Redes de servicios actuales. Puntos de enganche y acometida

Como ya se ha señalado, el acceso al sector se realizará desde las calles Calvo Sotelo y Las Fuentes y San Juan Bosco. También desde esta última y desde la calle Federico García Lorca se accede al área discotinua situada al Sureste del sector. Asimismo estos viales vinculan el sector con el resto del casco urbano de Armunia.

En el punto II.3 del Título II de la Memoria Vinculante del presente documento, correspondiente a "Infraestructuras Proyectadas", se describen en detalle las características técnicas y constructivas de las redes de infraestructura urbana previstas para el sector.

En los planos de información se detallan los servicios e infraestructuras existentes, que permitirán realizar las conexiones necesarias para el desarrollo de las infraestructuras y servicios del sector.

2.2.1. Red de saneamiento

Los colectores a los que se conectarán las conducciones de saneamiento internas del sector son los que discurren, aguas abajo y en dirección Noreste a Sureste, por las calles Calvo Sotelo, Las Fuentes y San Juan Bosco.

Por las calles Calvo Sotelo y Las Fuentes existen colectores de 300mm. de diámetro que discurren en dirección Noroeste a Sureste, enlazando en la zona más baja del casco urbano con el colector que discurre por la calle San Juan Bosco. Este colector, que es el otro al que se podrán conectar las conducciones del sector, tiene un diámetro de 400mm. y discurre en dirección Suroeste a Sureste, bajo el vial que divide en dos zonas discontinuas al sector.

Este colector general, una vez rebasado el sector, discurre por la localidad de Armunia para dirigirse posteriormente aguas abajo en dirección a la depuradora de León.

2.2.2. Red de abastecimiento de agua

Las conducciones de abastecimiento de agua discurren por las calles Calvo Sotelo, Las Fuentes y San Juan Bosco y son conducciones de fundición de 150mm. de diámetro en la primera de ellas y de 100mm. de diámetro en el resto. A estas conducciones se conectará la red interior del sector, enganchando en más de un punto para establecer una red mallada.

2.2.3. Red de energía eléctrica

El suministro de energía eléctrica de toda el área depende actualmente de la compañía "Iberdrola S.A.". Las conducciones de baja tensión internas del sector serán soterradas, y conectadas con el centro de transformación proyectado para el mismo.

En cuanto al suministro de energía a media tensión para el centro de transformación, se dispondrá desde la línea de media tensión que alimenta el centro de transformación existente en el linde Noreste del sector, junto al muro que deslinda el mismo con la zona industrial existente en el casco urbano de Armunia.

Desde este transformador sale actualmente una línea aérea de baja tensión que suministra energía eléctrica al casco urbano de Armunia, discurriendo a través del sector y por las calles Las Fuentes y Calvo Sotelo.

Las condiciones técnicas para la instalación del nuevo centro de transformación y los enganches a la red existente se ajustarán a la forma que establezca al efecto la compañía suministradora.

2.2.4. Red de alumbrado público

La red interior de alumbrado público dispondrá de un centro de mando y control situado de acuerdo con las instrucciones que determinen los servicios técnicos del Ayuntamiento de León. Estará compuesta de luminarias y farolas de las mismas características que las existentes en el resto del ámbito municipal.

2.2.5. Red de telecomunicaciones

Al lindar el sector con el casco urbano de Armunia, existen canalizaciones de telecomunicaciones en la calle San Juan Bosco y en la calle Calvo Sotelo, a las que se conectarán las canalizaciones interiores del sector, de la forma que establezca la compañía suministradora.

No obstante, y en cumplimiento de lo prescrito en el Informe emitido por la Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica, dependiente de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Informacion; se garantizará la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de las condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en el diseño de la red se preverán las necesidades de los diferentes operadores.

Asimismo, en el diseño de la red de telecomunicaciones, se observarán las prescripciones incluidas en la legislación vigente al respecto, en especial, las Normas UNE de Infraestructuras para redes de telecomunicaciones 133100-1:2002; 133100-2:2002; 133100-3:2002; 133100-4:2002 y 133100-5:2002.

En todo caso, en la redacción del Proyecto de Urbanización y en la ejecución de sus correspondientes obras, se observaran las prescripciones incluidas en el Informe emitido por la por la Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica, que se adjunta a continuación en la presente Memoria.

2.2.6. Resto de infraestructuras

Serán motivo de gestión oportunamente con las compañías suministradoras.

2.3. Estructura de la propiedad del suelo.

La estructura de propiedad del suelo integrado en el sector se puede apreciar en la documentación gráfica incluida en el presente Estudio de Detalle. Los terrenos a desarrollar incorporan fincas de distintos titulares, que se reflejan en el resumen que a continuación se describe; a título indicativo y con independencia de lo que finalmente se determine en el Proyecto de Actuación que oportunamente se redacte, con las superficies determinadas por la reciente medición topográfica:

Finca 1: Parcela 298 – Polígono 12

Titular: Rafael Sutil Manga
Superficie: 2.559,80m2
Ref. catastral: 24900A012002980000RM

Finca 2: Urbana
Titular: Rafael Sutil Manga
Superficie: 918,80 m2
Ref. catastral: 7375501

Finca 3: Parcela 300 – Polígono 12

Titular: Antonio Fernández Santos
Superficie: 1.385,40m2
Ref. catastral: 24900A012003000000RO

Finca 4: Parcela 45 – Polígono 12

Titular: Raúl Miguelez González
Superficie: 1.081,60m2
Ref. catastral: 24900A012000450000RK

Finca 5: Parcela 43 – Polígono 12

Titular: Rafael Sutil Manga
Superficie: 1.384,50m2
Ref. catastral: 24900A012000430000RM

Finca 6: Sin catastrar

Titular: José Rufino
Superficie: 372,36m2
Ref. catastral:

Finca 7: Urbana

Titular: Claudio Martínez Martínez
Superficie: 228,50 m2
Ref. catastral: 7474902

Finca 8: Urbana

Titular: Juan José Iban
Superficie: 66,55 m2
Ref. catastral: 7474903

Finca 9: Parcela 42 – Polígono 12

Titular: Claudio Martínez Martínez
Superficie: 378,64m2
Ref. catastral: 24900A012000420000RF

Finca 10: Parcela 41 – Polígono 12

Titular: Juan José Iban
Superficie: 413,75m2
Ref. catastral: 24900A012000410000RT

Finca 11: Urbana (a segregar)

Titular: Paula Alvarez Alvarez
Superficie: 334,49 m2
Ref. catastral: 7474905

Finca 12: Parcela 40 – Polígono 12

Titular: Paula Alvarez Alvarez
Superficie: 357,69m2
Ref. catastral: 24900A012000400000RL

Finca 13: Parcela 39 – Polígono 12

Titular: Paula Alvarez Alvarez
Superficie: 175,72m2
Ref. catastral: 24900A012000390000RF

Finca 14: Parcela 38 – Polígono 12

Titular: Paula Alvarez Alvarez
Superficie: 137,15m2
Ref. catastral: 24900A012000380000RT

Finca 15: Parcela 37 – Polígono 12

Titular: Jacinto Farto
Superficie: 650,43m2
Ref. catastral: 24900A012000370000RL

Finca 16: Parcela 36 – Polígono 12

Titular: Dorotea Barrientos Martínez
Superficie: 459,25m2
Ref. catastral: 24900A012000360000RP

Finca 17: Parcela 35 – Polígono 12

Titular: Benito Soto
Superficie: 2.329,50m2
Ref. catastral: 24900A012000350000RQ

Finca 18: Urbana

Titular: Manuel Alvarez
Superficie: 572,10 m2
Ref. catastral: 7573404

Finca 19: Urbana

Titular: Carlos Pelitero
Superficie: 409,12 m2
Ref. catastral: 7573405

Finca 20: Urbana

Titular: Junta Vecinal de Armunia
Superficie: 3.491,37 m2
Ref. catastral: 7573401

Finca 21: Sin Catastrar

Titular: Comunidad de Regantes Presa Bernesga
Superficie: 1.126,47 m2
Ref. catastral:

Finca 22: Sin Catastrar (Antigua Presa del Molino)

Titular: Comunidad de Regantes Presa Bernesga
Superficie: 1.128,65 m2
Ref. catastral:

Todos los terrenos de titularidad privada suman una superficie de 19.961,84m2.

Además de estas fincas, están incluidos en el sector los terrenos de dominio público, correspondientes a viales, que son:

a) La acera sobre la calle Calvo Sotelo, con una superficie de 162,89m2
b) La acera sobre la calle Las Fuentes, con una superficie de 28,70m2
c) La acera sobre la calle San Juan Bosco, con una superficie de 217,42m2.

Todos los terrenos de dominio público suman una superficie de 409,01m2.

2.4. Afecciones. Presa Bernesga
Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero

Como se ha dicho, la protección de dicha presa está regida por los estatutos de la Comunidad y en lo que respecta al trazado de la misma, regula un cauce de 6m. de ancho, con una zona de afección formada por dos banzos laterales de 3m. de ancho cada uno.

Asimismo, en la zona Sur del sector, por debajo de la calle San Juan Bosco, en el área discontinua del mismo, la Presa Bernesga discurrirá de forma encauzada y entubada bajo el vial impuesto por el planeamiento. En estas situaciones, la Comunidad de Regantes establece que el cauce debe tener un ancho mínimo de 6m., con una altura libre suficiente para realizar las tareas de mantenimiento necesarias, así como garantizar el acceso a las zonas de cauce cubiertas.

No obstante, y en vista de que durante el procedimiento de aprobación del presente documento la Confederación Hidrográfica del Duero emitió el preceptivo informe previo, se incluyen en este apartado varios de los aspectos sobre el dominio público hidráulico sobre los que se ha pronunciado y que se consideran vinculantes para el desarrollo de las futuras obras de urbanización del sector.

En primer lugar, respecto a la Afección al Dominio Público Hidráulico o a sus Zonas de Servidumbre y Policia, Incluyendo Afección a la Calidad de las Aguas por Aguas o Productos Residuales; se deberá tener en cuenta que para la realización de cualquier obra que pueda afectar a los cauces mencionados anteriormente o que esté situada dentro de la zona de policía de los mismos, se deberá solicitar autorización administrativa previa al Organismo de cuenca.

En cuanto a la Afección a la Calidad de las Aguas por Vertidos de Aguas o Productos Residuales. Red de Saneamiento y Evacuación de Aguas Residuales y Aguas Pluviales; se deberá solicitar al Organismo de cuenca, autorización para efectuar el vertido de aguas pluviales a cauce público, donde el Organismo valorará los sistemas de retención y pretratamiento más adecuados, así como la idoneidad del punto de vertido, de cara a la conservación de la calidad de las aguas del cauce receptor y su afección al régimen hidrológico.

Y en referencia a la Incidencia en el Régimen de Corrientes, el informe dice que no se prevé que el área objeto de planeamiento se encuentre afectada por terrenos o zonas inundables, puesto que no existen cauces en las proximidades del sector.

En todo caso, en la redacción del Proyecto de Urbanización y en la ejecución de sus correspondientes obras, se observaran las prescripciones incluidas en el Informe emitido por la por la Confederación Hidrográfica del Duero, que se adjunta a continuación en la presente Memoria.

Título III – DETERMINACIONES EXISTENTES

Cap. 1. Planeamiento urbanístico y territorial vigente

1.1. Instrumentos de ordenación del territorio. Normativa sectorial

De acuerdo con lo prescrito en el punto 2.a) del art. 136 del RUCyL, así como del estudio realizado sobre la información obrante referente al territorio no resulta que existan, salvo la ya mencionada Presa Bernesga, elementos catalogados o protegidos que deban conservarse por sus valores naturales o culturales. Tampoco se ha constatado la existencia de normativa sectorial que pueda incidir en el sector en cuanto a la protección natural o cultural.

La Presa Bernesga cruza el sector en dirección Noroeste a Sureste, discurriendo sobre terrenos de titularidad comunal y es administrada por la Comunidad de Regantes, que tiene su caudal regulado y se origina al norte de la ciudad de León, en el municipio de Sariegos y como resultado de una derivación del río Bernesga . Antes de entrar en el sector, se bifurca generando un segundo ramal de presa que antiguamente se utilizaba para servicio de un molino de harinas actualmente en ruinas, por lo que este ramal ha quedado en desuso desde hace años, sin que discurra agua por él.

La Presa Bernesga cruza los límites del sector en dirección Sureste, para servir de riego a fincas situadas en el resto del término de Armunia. De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general, el cauce de la presa quedará incluido, en la zona Norte del sector, en un área adscripta al Sistema General de Espacios Libres, discurriendo abierta entre dos de las nuevas vías previstas en el planeamiento.

En la zona Sur del sector, por debajo de la calle San Juan Bosco, en el área discontinua del mismo, la Presa Bernesga discurrirá de forma encauzada y entubada bajo el vial impuesto por el planeamiento.

Respecto de la delimitación de Areas de Protección Arqueológica del anexo al art. 312 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., el sector objeto del presente documento no se encuentra afectado por dicha calificación. Asimismo los terrenos incluidos en el sector carecen de especies vegetales de interés, aunque si en su desarrollo se detectaran éstos elementos se procurará su conservación.

Por lo que se sabe, se sometió en su momento a tramitación el documento de "Directrices de Ordenación del Area Urbana de León", de ámbito subregional, como instrumento de ordenación del territorio, no habiéndose producido aún su aprobación definitiva, por lo que no deberá tenerse en cuenta este instrumento a los efectos de elaboración del presente documento.

1.2. Evaluación de impacto ambiental

De acuerdo con lo prescrito en el art. 157 del RUCyL, referente al Trámite ambiental, no es necesaria su cumplimiento por no ser el presente Estudio de Detalle uno de los instrumentos de planeamiento incluidos en los supuestos previstos en la legislación.

1.3. Legislación urbanística. Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como principal objeto la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen, tal y como se establece en el artículo 33 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, punto 3. Dicho precepto establece asimismo la figura del Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento para el desarrollo del suelo urbano no consolidado. Igualmente, el art. 45, además de insistir en este concepto, señala que los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Fijadas por lo tanto las determinaciones de ordenación general, corresponde a esta figura de planeamiento de desarrollo, el Estudio de Detalle, la ordenación urbanística del sector de suelo urbano no consolidado NC 19-02, objeto del presente documento, tal y como se prescribe en la Ley 5/99.

El artículo 45 de la LUCyL determina que los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada "conforme a lo dispuesto en los arts. 42 ó 44, según el instrumento de planeamiento general del Municipio".

1.4. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Determinaciones

El RUCyL, texto que desarrolla la Ley 5/99, distingue en su articulado las determinaciones y la documentación que debe incluirse en los Estudios de Detalle, específicamente en los casos en que, como el presente, se redacten para establecer la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado.

De acuerdo con lo expuesto, en la redacción del presente documento se han observado los siguientes artículos del RUCyL en referencia al Estudio de Detalle como planeamiento de desarrollo:

Art. 131. - Objeto del Estudio de Detalle
Art. 132. - Coherencia con el Planeamiento General
Art. 135. - Determinaciones en Suelo Urbano No Consolidado Sin Ordenación Detallada

Este artículo establece las determinaciones que deben incluir los Estudios de Detalle en suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, que son las previstas en los artículos 101 a 108 para municipios que cuentan con Plan General de Ordenación Urbana y que consisten en:

Art.101. - Determinaciones de Ordenación Detallada en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado.

La ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado comprende:

Calificación urbanística (artículo 94, con las especialidades de los artículos 102 y 103)
Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos (artículo 95, con las especialidades de los artículos 104, 105, 106 y 106 bis)
Determinación del aprovechamiento medio (artículo 107)
Unidades de actuación (artículo 108)
Usos fuera de ordenación (artículo 98)
Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99)
Areas de tanteo y retracto (artículo 100)

1.5. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Documentación

Art. 136 del RUCyL.

1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un “resumen ejecutivo” que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:

a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:

a) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo, escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:

   1º. Situación
   2º. Topografía
   3º. Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje
   4º. Estructura de la propiedad
   5º. Dotaciones urbanísticas existentes
   6º. Otros usos del suelo existentes
   7º. Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables
   8º. Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas
   9º. El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigente
   10º. Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados

b) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos.

c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:

   1ª. Calificación urbanística
   2ª. Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos
   3ª. Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes
   4ª. Servicios urbanos
   5ª. Delimitación de unidades de actuación

d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

1.6. Ley 5/2009, de 4 de junio, de Ruido de Castilla y León

El art. 7 de la Ley de Ruido de Castilla y León, establece que en los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural. En el ámbito territorial de la ciudad de León y sus pedanías, la competencia para establecer dicha zonificación acústica corresponde al Ayuntamiento de León, que al día de la fecha se encuentra elaborando el preceptivo mapa de ruido, por lo que en estos momentos no existe documentación de planeamiento que recoja tales determinaciones.

Lo que sí existe, también elaborado por el Ayuntamiento de León y referidos a los niveles de emisión acústica en la ciudad, son unos estudios de campo que reflejan los índices obtenidos en determinados puntos del ámbito municipal y que en lo particular, no incluyen la pedanía de Armunia, donde se sector objeto del presente Estudio de Detalle. Por ello se entiende que el cometido del Estudio de Detalle en este punto, es recoger en sus determinaciones los aspectos que le afecten de los incluidos en los mapas de ruidos, considerando a estos parte integrante del planeamiento general; y no establecer o definir una zonificación acústica de modo independiente y aislada de lo que oportunamente se establezca como marco general en este particular.

1.7. Accesibilidad

1.7.1. Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero

En relación con la accesibilidad, se cumplirá en la ejecución de las obras de urbanización del sector con lo prescrito en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, del Ministerio de la Vivienda, en lo referente a las áreas de uso peatonal, los itinerarios peatonales accesibles, mobiliario urbano y plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida:

> Areas de uso peatonal: No existirán resaltos ni escalones aislados en ninguno de sus puntos. En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20m. La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas en el art. 11.
>
> Itinerarios peatonales accesibles: Dispondrán en todo su desarrollo un ancho libre de paso no inferior a 1,80m. y poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20m. No presentará escalones aislados ni resaltes, y los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los arts. 14,15,16 y 17. La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas en el art. 11.
> La pendiente máxima transversal será de 2% y la pendiente máxima longitudinal será de 6%. En todo su desarrollo dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 20 lux, proyectado de forma homogénea, evitando el deslumbramiento.

En cuanto a la inclusión de rampas o escaleras dentro del itinerario peatonal accesible, en su proyecto se cumplirá lo prescrito en los arts. 14 y 15, respectivamente.
Respecto de la ubicación de vados y pasos peatonales en el itinerario accesible, en su diseño habrá de cumplirse lo establecido en los arts. 20 y 21 respectivamente.

Parques y jardines: Todas las instalaciones y servicios disponibles estarán conectadas entre sí y con los accesos mediante al menos un itinerario accesible. Se admitirá la utilización de pavimentos de tierra apisonada con una compactación superior al 90% del proctor modificado.
El itinerario peatonal accesible dispondrá de áreas de descanso en intervalos no superiores a 50m. En estas áreas de descanso se dispondrá como mínimo de un banco que reúna las características establecidas en el art. 26.

Mobiliario urbano: En el diseño y situación de los elementos que integren el mobiliario urbano proyectado, se observarán las condiciones generales de ubicación y diseño establecidas en el Capitulo VIII, arts. 25 a 34.

Plazas de aparcamiento: Las plazas de aparcamiento dispuestas en perpendicular o diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00m. de longitud por 2,20m de ancho. Dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la plaza y de un ancho mínimo de 1,50m.
Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00m. de longitud por 2,20m. de ancho, disponiendo de una zona de aproximación y transferencia posterior de una ancho igual al de la plaza y un longitud mínima de 1,50m.

En cuanto al resto de las disposiciones que concernientes a la accesibilidad en los espacios públicos urbanizados, será el Proyecto de Urbanización el que defina con mayor precisión el diseño de los elementos a instalar.

1.7.2. Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León

En relación con la accesibilidad, se cumplirá en la ejecución de las obras de urbanización del sector con lo prescrito en el Capítulo II del Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León, en lo que no sea contradictorio con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, del Ministerio de la Vivienda, y en lo referente a las áreas de uso peatonal, los itinerarios peatonales accesibles, mobiliario urbano y plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida:

Areas de uso peatonal: No existirán resaltos ni escalones aislados en ninguno de sus puntos. En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20m.

Itinerarios peatonales accesibles: Cuando el intinerario peatonal tenga carácter exclusivo para peatones, la zona de tránsito peatonal deberá estar protegida del tránsito rodado. Garantizarán el espacio de paso libre mínimo, que se medirá desde la línea de la edificación. Cuando no se pueda garantizar el mismo por la acera, se deberá establecer un itinerario mínimo. La pendiente transversal máxima será del 2%, ajustándose a los dispuesto en los arts. 23 y 25 del Reglamento cuando aparezcan vados. La pendiente longitudinal, en la medida en que la pendiente lo permita será inferior o igual al 6%.

Cuando se produzcan rupturas de nivel se utilizarán escaleras y rampas con las exigencias establecidas en los arts. 29, 30 y 31 del Reglamento. Cuando la separación entre el tránsito peatonal y rodado se realice mediante bordillos, éstos presentarán un desnivel con relación a la calzada que deberá estar comprendido entre 0,10 y 0,15m., salvo lo previsto en las zonas de vados.
En cuanto a la inclusión de rampas o escaleras dentro del itinerario peatonal accesible, en su proyecto se cumplirá lo prescrito en los arts. 29 y 30, respectivamente.
Respecto de la ubicación de vados y pasos peatonales en el itinerario accesible, en su diseño habrá de cumplirse lo establecido en los arts. 23 y 24 respectivamente.

Aceras: En los itinerarios peatonales mixtos, si hay acera y ésta no permite el espacio de paso libre mínimo, deberá tener vados en la zona de acceso a todos los edificios o espacios de uso público y las instalaciones comunitarias de las viviendas. Deberán establecerse aceras, o en su defecto, espacios peatonales mixtos, en toda línea de edificación en la que haya o se prevea algún acceso a los edificios.
Si la acera lindara con un jardín o espacio púbico, dispondrá en ese linde de un bordillo entre 0,10 y 0,15m. elevado sobre la misma. Si además separa un espacio con fuerte pendiente, deberá establecerse un elemento protector, con una altura mínima de 1m., que incluso podrá ser vegetación densa.

Parques y jardines: Todos aquellos parques y jardines y espacios de uso público deberán estar integrados dentro de los itinerarios peatonales del suelo urbano. Los parques y jardines que contengan servicios o instalaciones de uso público deberán contar con itinerarios peatonales accesibles que los enlacen.
Les serán de aplicación las especificaciones de mobiliario urbano a los elementos contenidos en ellos. Si se utiliza como pavimento la tierra compactada, ésta tendrá una compacidad no inferior al 90% proctor modificado.

Mobiliario urbano: Cualquier elemento de mobiliario urbano que se instale dentro de los espacios libres de uso público, y en los itinerarios peatonales, se dispondrá de acuerdo con las condiciones de accesibilidad, respetando el espacio de paso libre mínimo, medido desde la línea de edificación. El mobiliario urbano se dispondrá alineado en el sentido del itinerario peatonal, y si se coloca en la acera, deberá instalarse en el lado de la calzada, separado al menos 0,15m. de su borde.
Las papeleras, buzones y elementos análogos deberán permitir su uso a una altura entre 0,90 y 1,20m. medidos desde la rasante. Se diseñarán de forma que no presenten aristas ni elementos cortantes. En los espacios públicos en que se instalen bancos, al menos uno, tendrá el asiento situado a una altura comprendida entre 0,40 y 0,50m. desde la rasante y dispondrá de respaldo y repozabrazos.

Plazas de aparcamiento: Las plazas de aparcamiento dispuestas en perpendicular o diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00m. de longitud por 2,20m de ancho. Dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la plaza y de un ancho mínimo de 1,50m.
Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00m. de longitud por 2,20m. de ancho, disponiendo de una zona de aproximación y transferencia posterior de una ancho igual al de la plaza y un longitud mínima de 1,50m.

El área de acercamiento lateral deberá situarse al mismo nivel que el área de plaza. El área de acercamiento posterior podrá situarse en un plano hasta 0,15m. por encima del área de plaza, en el caso de las aceras. El desnivel entre al área de acercamiento contigua al lado mayor con relación a la acera y el itinerario peatonal, si los hubiera, se salvará mediante un vado que reúna las condiciones establecidas en el art. 23 del Reglamento.
El área de acercamiento deberá estar grafiada con bandas de color contratado de anchura entre 0,50 y 0,60m. separadas a distancias igual a este ancho de banda y con ángulo de 45º al lado mayor. Esta condición no será exigible en las zonas de acera comprendidas en el área de acercamiento. Deberá existir un itinerario accesible que comunique estas plazas con la vía pública.

En cuanto al resto de las disposiciones que concernientes a la accesibilidad en los espacios públicos urbanizados, será el Proyecto de Urbanización el que defina con mayor precisión el diseño de los elementos a instalar.

Cap. 2. Determinaciones de ordenación general.

2.1. Encuadre del Estudio de Detalle en el planeamiento general

Los instrumentos de planeamiento que incorporan la ordenación detallada en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, sirven para desarrollar las determinaciones recogidas en el planeamiento general, al que deben adecuarse. El Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de planeamiento general del Ayuntamiento de León y fue aprobado definitivamente el 4 de agosto de 2004. Se publicó en los BOCYL y BOP con fecha 5 de agosto de 2004, entrando en vigor al día siguiente, día 6 de agosto de 2004.

El Plan General establece la ordenación para todo el término municipal, pudiendo establecer la ordenación detallada para aquellos sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin planeamiento de desarrollo. El Plan General, en su documento de Memoria Vinculante, analiza los criterios de ordenación y estrategias de cada uno de los fragmentos en los que instrumentalmente se ha dividido el territorio municipal. En lo que al fragmento 19 se refiere, donde está situado el sector, los aspectos más relevantes que el Plan General señala para el área se analizando forma detallada en el epígrafe Título III ORDENACION GENERAL (Justificación del cumplimiento) de la Memoria Vinculante de este Estudio de Detalle, por lo que se remite íntegramente al mismo.

En todo caso, el Plan General debe establecer, de acuerdo con la legislación urbanística, para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, las determinaciones de ordenación general que vinculan al posterior desarrollo del instrumento de ordenación detallada.

Estas determinaciones se establecen en los arts. 40 y 41 del la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y tienen desarrollo en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero.

Los parámetros fundamentales del sector NC 19-02 se incluyen en la correspondiente ficha individualizada del Plan General, incluida en el Tomo 5, "Normas Urbanísticas. Ordenación de sectores en Suelo Urbano No Consolidado"
Los parámetros se señalan a continuación:

SECTOR NC 19-02

CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie estimada	20.790,46 m2
PARAMETROS DE ORDENACION DEL SECTOR	
DETERMINACIONES SOBRE USOS	
Uso Global	Residencial
Uso Predominante	Plurifamiliar
Usos Compatibles	Según Régimen General de Usos
Usos Prohibidos	Según Régimen General de Usos
APROVECHAMIENTO LUCRATVO MAXIMO	
Densidad de edificación	
Indice	0,80 m2 constr./ m2 suelo
Absoluto	16.632,17 m2
Densidad máxima de uso	
Indice (nº viviendas /Ha.)	50
Total viviendas estimadas	104

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

Red viaria (m2 suelo)	0,00 m2
Espacios Libres (m2 suelo)	3.416,39 m2
Equipamientos (m2 suelo)	0,00 m2
Servicios Urbanos (m2 suelo)	0,00 m2
TOTALES (m2 suelo)	3.416,39 m2

Estas determinaciones tienen el carácter de "Ordenación General", siempre con la lógica tolerancia que el propio Estudio de Detalle permite al definir la ordenación detallada.

Dentro de la ficha se incluyen otras determinaciones, que también corresponden a Ordenación General, y se detallan a continuación:

CONDICIONES DE DESARROLLO

ORDENACION

Garantizar un frente edificatorio a la calle Calvo Sotelo y a las traseras existentes en urbano consolidado respetando la cornisa de la presa del Bernesga con una tipología acorde con el núcleo tradicional en el que está implantada.
Garantizar mediante un par viario en la parte inferior de la cornisa que además de integrar en su mediana la presa, sirva de separación para las actividades industriales de urbano consolidado existente.
El sector es discontinuo con el objetivo de obtener suelos y actuar en ellos de forma que favorezcan el remate de una zona con cierta degradación.

URBANIZACION

La ordenación deberá integrar en su diseño la modificación de trazado de la presa del Bernesga como canal abierto y con el tipo de vegetación de ribera existente, siempre que no sea entubada por discurrir bajo viario impuesto.
La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.

EDIFICACION

USO

Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANISTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

Se mantendrá la alineación de la calle Calvo Sotelo con un mínimo de 9m (nueve metros) de ancho.

ESPACIOS LIBRES

Se garantizará el emplazamiento de la dotación urbanística que responderá al mantenimiento del talud natural que ha formado la presa del Bernesga.

EQUIPAMIENTOS

SERVICIOS URBANOS

OTRAS CONDICIONES GENERALES

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

2.2. Objetivos del Plan General. Memoria del fragmento

La memoria del P.G.O.U., en el apartado que dedica al Fragmento 19, junto con la ficha individualizada del sector, describe los objetivos y propuestas que se establecen para la ordenación del área. Estas determinaciones son aplicables en realidad, a la totalidad del fragmento donde se ubica el sector, no existiendo determinaciones sólo aplicables al mismo. No obstante, se transcriben dichas determinaciones de la memoria:

Estos objetivos y propuestas pueden resumirse en:

> Dotar al ámbito de una estructura coherente que le permita integrarse en primer lugar con su propia base físico-territorial, así como con la ciudad de la que forma parte, y en sí mismo.
>
> Completar la estructura de dispersión existente, colmatando los vacíos hasta configurar un núcleo compacto capaz de integrar en un único e identificable ámbito urbano los múltiples núcleos menores dispersos por el territorio sin capacidad para alcanzar a crear y mantener unos niveles mínimos de actividad que pueda denominarse urbana.
>
> Permeabilizar transversalmente el poblamiento posibilitando así su expansión ordenada hacia el suroeste.
>
> Integrar el núcleo en su entorno diversificando sus estructuras de relación principalmente con la cabecera municipal.

Para el logro de estos objetivos, el Plan establece una estructura de ordenación que se proyecta sobre las siguientes bases:

> Dotar al núcleo de un área de centralidad que procure aglutinar a la población en torno a ella.

El núcleo tradicional carece de un centro que aglutine la vida colectiva. Tan sólo la iglesia, por su emplazamiento, volumen y valor arquitectónico, ofrece un área significante, pero la escasez de espacio libre en su entorno anula en la práctica su potencialidad estructurante.

Complementariamente a esta área de centralidad que podríamos denominar como principal, el Plan atiende a mantener la escala que caracteriza al núcleo, generando diversos centros de éste mismo fin distribuidos por los diferentes ámbitos, formando entre todos ellos un sistema polinuclear de escala adecuada al tamaño y características del núcleo.

Configurando una estructura de accesibilidad al núcleo central que, sin disminuir la funcionalidad de los ejes viarios principales actuales, los interrelaciones entre sí con una red viaria transversal que integra asimismo los nuevos ejes de integración amplia.

El Plan carga el logro de este objetivo sobre el desarrollo de los sectores linderos y próximos al que motiva el presente documento, así como sobre todos los sectores de suelo urbanizable ubicados en el arco sur del ámbito.

Precisamente sobre los sectores de este arco, el Plan establece otro de los elementos principales de estructuración básica del núcleo, imponiendo a su desarrollo la concentración de las reservas dotacionales en forma de banda lineal continua perimetral al núcleo, configurando así un anillo dotacional en el borde del núcleo que pretende garantizar la integración social entre él y los nuevos desarrollos.

Estos son los objetivos y propuestas que inciden sobre el sector objeto de la ordenación, expresados en el Plan General, que se suman a las ya expuestas en la ficha individual del sector.

Se desprende de todo lo señalado, que la ordenación del sector está condicionada de forma importante por los planteamientos enunciados por el Plan General, que incidiendo sobre la pequeña superficie del mismo, limitan la ordenación detallada a la determinación de elementos de calificación, tipologías y las correspondientes reservas dotacionales.

DN. DOCUMENTACION NORMATIVA

DI-MV. MEMORIA VINCULANTE

Título I – CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

I.1. Conveniencia y oportunidad. Antecedentes

En el presente Estudio de Detalle se desarrolla un sector de suelo urbano no consolidado incluido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana. Esta razón justifica la conveniencia y oportunidad de la redacción del presente instrumento de planeamiento de desarrollo, con el fin de poner en práctica parte de las previsiones del PGOU, siendo éste su cometido fundamental.

Asimismo existen otras razones de interés que confirman la conveniencia de la tramitación y aprobación del presente Estudio de Detalle.

Estas razones son las del desarrollo de los objetivos previstos en el Plan General, a través de su memoria y ficha individualizada, principalmente la ejecución de las redes viarias locales, que contribuirán a la mejora de la accesibilidad e interrelación del sector con el núcleo urbano principal.

I.2. Objeto. Promotor y redactor del documento

El objeto del presente documento es la redacción del Estudio de Detalle correspondiente al sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 19-02 del Plan General de Ordenación Urbana de León.

El presente documento se redacta por encargo de la mercantil AROMASEDONA S.L.U., con domicilio en la calle Campos Góticos nº 3 6º B de la ciudad de León y CIF B-24.510.547 y representada por D. Rafael Sutil Manga, con DNI 9.617.614.

La redacción del mismo corresponde a la sociedad E. P. C. ARQUITECTURA S.L., con CIF B-24.499.972, representada por el Arquitecto D. Eduardo Piperno Codrino, con DNI 71.434.910-S y colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de León con el número 2.804.

I.3. Habilitación

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

Título II – OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION

II.1. Contexto del sector

El sector NC 19-02 del Plan General de Ordenación Urbana consiste en un ámbito de pequeña superficie situado al Sur del término municipal, enclavado entre el casco urbano de la localidad de Armunia y oros sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado..

Su superficie estimada, según el P.G.O.U. es aproximadamente de 20.790m2, sin entrar a considerar los necesarios ajustes que resultarán de aplicar la medición real de los terrenos y el deslinde de propiedades.

Se trata pues de un área que estando poco desarrollada cuenta con un entorno de urbanización entre residencial e industrial.

II.2. Características de ordenación. Zonificación y calificación. Areas residenciales y dotacionales.

En lo referente a la ordenación detallada del sector y de forma independiente a los condicionantes impuestos por el Plan General, los siguientes son los criterios que se han seguido en la redacción del presente Estudio de Detalle.

El entramado residencial privado plurifamiliar se materializa en el sentido longitudinal del sector y en la zona central del mismo, cerrando y completando el trazado del actual tejido urbano. Se definen dos manzanas con tipologías de edificación cerrada alineada a vial, con o sin patio de manzana y con altura máxima de tres plantas.

La manzana MZ1, situada sobre la calle Calvo Sotelo y el nuevo vial calle “A”, cierra y da continuidad al perfil urbano de dicha vía, que razonablemente acabará de materializarse cuando se desarrollen los demás polígonos que dan frente a dicha vía. La consolidación que el Plan General prevé para la zona, mediante el desarrollo de los sectores linderos y próximos al NC 19-02, integrará esta zona con el casco consolidado de Armunia.

En cuanto a la manzana Mz2, situada al Sur del sector, tendrá frente a las calles Las Fuentes y San Juan Bosco, así como a uno de los viales impuestos por el planeamiento, denominado calle "B" y a un área destinada al sistema local de espacios libres.

Se han proyectado para las manzanas Mz1 y Mz2, destinadas a uso residencial y compatibles, tres alturas (B+II), con la posibilidad de aprovechamiento bajocubierta de forma independiente. Estas manzanas completan las unidades morfológicas existentes sobre las calles Calvo Sotelo y Las Fuentes.

Las alturas establecidas para las manzanas residenciales se ajustan a lo establecido en la ficha correspondiente al sector por el P.G.O.U., toda vez que superan en una las máximas establecidas para las edificaciones existentes en las unidades morfológicas a completar.

El cómputo de alturas se realizará tomando en cada caso la rasante existente al frente de la edificación, observando lo prescrito para alineaciones con frente a calles con distinta rasante, en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. El espacio privado de las manzanas resultantes de la ordenación puede aprovecharse en planta sótano para situar las plazas de aparcamiento necesarias, con acceso para vehículos desde las calles de coexistencia proyectadas.

Se considera que con la ordenación propuesta, las manzanas resultantes generarán bloques edificatorios que responderán de forma adecuada al producto inmobiliario que actualmente demanda el mercado, con posibilidades de generar soluciones arquitectónicas singulares en situaciones puntuales que enriquezcan el ensamblaje del nuevo entramado con el tejido urbano existente.

El resto de la superficie ordenada del sector se destina a cumplimentar las diversas reservas dotacionales. Con excepción de las afecciones establecidas en el Plan General, las zonas de equipamiento, tanto público como privado, se sitúan en una manzana localizada al Norte del sector, junto a la rotonda que se construirá sobre la calle Calvo Sotelo y el nuevo vial interno del sector, denominado calle "A".

Una de las parcelas, con frente a la calle Calvo Sotelo, a la calle "A", y al sistema general de espacios libres, se destina a la reserva obligatoria de suelo para equipamiento de titularidad pública, quedando la restante parcela, con frente a la calle "A" y al sistema general de espacios libres, destinada a equipamiento de titularidad privada, cuyas superficie se incluye en el cómputo de los índices de variedad de uso impuestos desde el P.G.O.U. Esta parcela se proyecta con cuatro alturas (B+3), con el fin de aprovechar el desnivel natural del terreno y de esta forma, que la nueva construcción tenga una altura muy aproximada a la que se prevé para la unidad morfológica Mz1.

En cuanto a las zonas verdes y espacios libres, se cumple la dotación y situación impuesta por el P.G.O.U. para el sistema general de espacios libres, divididos en dos zonas preestablecidas. La primera de ellas, situada en la zona con mayor pendiente del sector y en sentido longitudinal, generando una superficie que garantizará el mantenimiento del talud natural que ha generado el discurrir de la Presa Bernesga. La segunda zona, situada entre los dos viales impuestos por el planeamiento, al sur del sector y en la parte más llana del mismo, integrando en su extensión el cauce abierto de la Presa Bernesga.

Respecto del sistema local de espacios libres, también se divide en dos zonas, una de ellas impuesta por el P.G.O.U. como espacio dotacional y la otra como resultado de la ordenación propuesta. La primera de las zonas está situada en el área discontinua del sector, al Sur del mismo, y está determinada en el P.G.O.U. como DEL, o sea Dotacional de Espacios Libres, por lo que se asimila en el cómputo de las reserva necesaria para el sistema local de espacios libres. La segunda zona se sitúa a continuación de la manzana Mz2, como prolongación de ella y entre dos de los viales longitudinales del sector, las calles “A” y “B”. Es una zona con una pendiente pronunciada, producto de la topografía natural del terreno y que da continuidad física y de uso a la zona verde adscripta al sistema general de espacios libres correspondiente al sector lindero ULD 19-01.

Asimismo, la implantación proyectada para los espacios libres cumplimenta lo requerido en el art. 105 del Reglamento, toda vez que se garantiza un correcto asoleamiento, se posibilita disponer de un adecuado índice de permeabilidad en la plantación de especies vegetales y disponer superficies unitarias superiores a 500m2, sin zonas residuales y donde se pueda inscribir un círculo de 20m. de diámetro. También se dispondrá en los espacios libres proyectados de áreas destinadas a juegos infantiles, de superficie no menor de 200m2. Estos espacios se representan de forma indicativa en la información gráfica adjunta en el presente documento, correspondiendo su diseño definitivo al Proyecto de Urbanización.

También se reserva una parcela destinada a servicios urbanos, en este caso para instalar el Centro de Transformación de energía eléctrica, que está situada en el centro del sector, sobre la calle “A”.

En cuanto a la dotación de reserva de plazas de aparcamiento públicas, la misma se cumplimenta entre las situadas en la calle “A”, el aparcamiento de superficie proyectado al Sur del sector, en el área discontinua del mismo con acceso desde la calle “D”, y con la dotación obligatoria impuesta por el Estudio de Detalle al espacio reservado para equipamiento de uso público.

En relación con las plazas de aparcamiento públicas, y en especial con lo prescrito en el art. 122 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., donde se indica que cuando se proyecten más de ocho plazas de aparcamiento, éstas deben integrarse en el paisaje urbano, evitando la intrusión visual mediante la instalación de elementos de mobiliario urbano o jardinería; debe significarse lo siguiente:

De la lectura e interpretación del art. 122 de las Normas Urbanísticas, se entiende que analizando el mismo con un criterio razonado, dicha prescripción es aplicable a los grandes espacios que se generan en determinadas áreas de la ciudad como resultado de la implantación de zonas especificas de aparcamiento público al aire libre, bien orientadas a dar respuesta a las necesidades de aparcamiento o como reserva obligatoria de las infraestructuras dotacionales.

En el caso del sector NC 19-02, los viarios proyectados se encuentran situados colindantes con espacios correspondientes a los Sistemas General y Local de Espacios Libres, que serán urbanizados con la implantación de arbolado, ajardinamiento y mobiliario urbano, lo que se definirá en detalle con el correspondiente Proyecto de Urbanización, no produciendo el impacto de vacios urbanos, por lo que se entiende que se garantiza el principio de integración urbana que persigue la norma.

II.3. Infraestructuras proyectadas

A continuación se detallan las redes de infraestructuras de servicios urbanos que se proyectan para el sector, exponiendo los aspectos generales de las mismas, que serán definidos con mayor precisión en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

II.3.1. Red viaria

La red viaria establecida como obligatoria y vinculante desde el Plan General es completada por la propuesta de viario local reflejada en el presente Estudio de Detalle. El ordenamiento vial establecido parte de considerar los tres viales impuestos, los dos primeros en la zona Sur del sector, confluyendo en la rotonda a construir en el encuentro con la calle San Juan Bosco; y el tercero en la zona del sector discontinua, al Sur de ésta y también confluyendo en dicha rotonda.

A estos viales se suma un vial en el sentido longitudinal del sector, que naciendo en la calle Calvo Sotelo, en la zona con mayor pendiente del mismo, discurre en línea quebrada, primero en dirección Oeste-Este, hasta la zona verde ubicada en la línea de coronación de la antigua presa del molino, hoy en desuso; cambiando en dicho punto de dirección, orientado Norte-Sur, hasta enlazar en la zona baja del sector con la calle Las Fuentes.

En este ultimo viario proyectado se han incluido gran parte de las plazas de aparcamiento exigidas por la normativa vigente, además de las proyectadas en el aparcamiento de superficie situado al Suro del sector, en la zona discontinua del mismo.

En cuanto a la definición técnica de los viales proyectados, el firme de los mismos se ha clasificado de acuerdo con la Instrucción 6.1. – I.C. y6.2. –I.C. Secciones de Firme (1989 MOPU), las Recomendaciones de Proyecto y Construcción de Firmes y Pavimentos (1996 Junta de Castilla y León) y las Recomendaciones para el Proyecto y Diseño del Viario Urbano del Ministerio de Fomento (1994). En todos, los parámetros básicos de diseño considerados son la categoría de explanada, que será fijada por el estudio geotécnico, y la categoría de tráfico pesado.

La composición y materiales considerada para el ejecución de los viales proyectados es la siguiente:

Los viales proyectados se ejecutarán, después de su cajeado, con una capa de zahorra artificial de 20cm., un riego de imprimación con emulsión asfáltica, 10cm. de mezcla bituminosa en caliente tipo S-20, riego de adherencia y capa de rodadura con mezcla bituminosa en caliente tipo D-12 de 5cm.

Las aceras se realizarán con baldosa hidráulica de 40x40x5cm. en color sobre solera de hormigón.

A continuación se describen de forma somera las soluciones esquemáticas que se proyectan para solucionar las redes de infraestructuras del sector, que se desarrollarán en detalle en el correspondiente Proyecto de Urbanización. No obstante, se tiene en cuenta para su planteamiento, la Subsección 7ª de la Sección 2ª, Cap. III, Tít. I, de las Normas Urbanísticas de Plan General, relativa al “Desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos”, arts. 48 a 54, donde se establecen las condiciones técnicas a considerar en el desarrollo de éstas infraestructuras.

II.3.2. Red de alcantarillado y pluviales

Se prevé una red separativa con conducciones independientes para desagües residuales y pluviales, realizados con tubería de PVC corrugado serie SN-8 de 315mm de diámetro. La red de desagües residuales se conectará a los colectores existentes que discurren aguas abajo, en dirección Noroeste a Sureste, por las calles Calvo Sotelo y Las Fuentes, y en dirección Suroeste a Noreste, por la calle San Juan Bosco.

Estos colectores, que tienen 300mm. y 400mm. de diámetro respectivamente, vierten en la E.D.A.R del Ayuntamiento de León, aguas abajo del río Bernesga. Se considera que la red existente tiene suficiente capacidad para responder al incremento de vertidos previsto.

El dimensionado de la red de saneamiento del sector responde al siguiente criterio de cálculo:

Número de viviendas previsto: 104

Estableciendo una ocupación media de miembros por vivienda de 2,5 personas, resulta una población total de:

104 x 2,5 hab/viv : 260 habitantes

Considerando una dotación de 400 litros por habitante y día, estimando que el consumo diario se realiza en un período de 10 horas, obtendremos:

$$Q = \frac{400 \text{ lts. x } 260\text{hab.}}{10 \text{ x } 3.600 \text{ seg.}} = 2{,}89 \text{ l/seg.}$$

En cuanto a la red de desagües pluviales, discurrirá de forma paralela a la red de residuales, pero descargará, mediante conexiones independientes, a la Presa Bernesga, una en cada una de las áreas discontinuas del sector. En el área al Norte de la calle San Juan Bosco, la conexión de la red a la presa se realizará en la zona del Sistema General de Espacios Libres por la que esta discurrirá como canal abierto.

En el área al Sur de la calle San Juan Bosco, la conexión se realizará próxima a la calle Federico García Lorca, donde la Presa Bernesga estará entubada, por discurrir bajo viario impuesto.

Tanto para la recogida de aguas residuales como para aguas pluviales se considera suficiente la red de saneamiento proyectada, ya que la misma se prevé con un diámetro uniforme de 315mm. para ambas conducciones.

Estas discurrirán por el centro de las calzadas proyectadas, contando con pozos de registro de 1m de diámetro en los quiebros de la red, conexiones de colectores y ramales, cambios de pendiente y como mínimo cada 50m.

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

II.3.3. Red de abastecimiento de agua y riego. Ciclo del agua.

De acuerdo con lo prescrito en el artículo único, punto 11.5.a. del Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; se justifica a continuación la resolución del ciclo del agua dentro de la definición de los servicios urbanos previstos para el sector.

El abastecimiento de agua para consumo humano se realizará desde la red existente, que en el sector está situada sobre las calles Calvo Sotelo, Las Fuentes y San Juan Bosco y que en el primer caso es una tubería de 150mm. de diámetro, siendo las otras dos de 100mm. de diámetro.

Se considera que la red municipal de abastecimiento de agua es suficiente para garantizar el consumo previsto en el sector a desarrollar, dado que la misma está conectada a la planta potabilizadora existente en el municipio, lo que garantiza las condiciones de caudal y presión necesarios para cubrir las necesidades mínimas de la población.

El dimensionado de la red de abastecimiento del sector responde al siguiente criterio de cálculo:

Número de viviendas previsto: 104

Estableciendo una ocupación media de miembros por vivienda de 2,5 personas, resulta una población total de:

104 x 2,5 hab/viv : 260 habitantes

El consumo de agua previsto de acuerdo con las estadísticas por habitante es de 250lts/día, lo que considerando la población estimada para el sector, resulta el siguiente consumo máximo diario:

260 hab. x 400 lts/día : 104.000 lts./día

En el cálculo de la red de abastecimiento de agua se ha considerado que la velocidad de circulación del agua sea lo suficientemente elevada para evitar, en los puntos más desfavorables, la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limita su valor máximo para evitar una sobre presión excesiva por golpe de ariete, corrosión o ruido.

Se proyectan conducciones que correrán bajo las aceras, cuyos diámetros nunca serán inferiores a 100mm., para servir los hidrantes exigidos por el Ayuntamiento de León. Las conducciones previstas serán de tubería de fundición dúctil.

Esta red proyectada tendrá varios puntos de conexión para conformar una malla cerrada. Los puntos principales de conexión se sitúan sobre la tuberías existentes de distribución del Ayuntamiento, en las calles Calvo Sotelo, Las Fuentes y San Juan Bosco.

A ésta malla principal se conectarán las tuberías que darán servicio a las parcelas resultantes de la ordenación, así como a los hidrantes de incendios y las bocas de riego. Los hidrantes previstos tendrán un diámetro mínimo de 100mm., según la homologación municipal y dispondrán de un caudal de 1.000 l/min. y una presión de 10 m.c.a.

En cuanto a la red de riego proyectada para las zonas verdes, esta se origina en la conexión para captación de agua que se proyecta sobre la Presa Bernesga, en la zona correspondiente al Sistema General de Espacios Libres, donde ésta discurre como canal abierto entres las calles de nueva apertura “B” y “C”.

Este punto de captación dispondrá de un aljibe con capacidad suficiente para el fin previsto, así como del correspondiente grupo de presión e instalaciones de control. No obstante, esta previsión podrá ser modificada con el estudio específico que se realice de la red de riego, para la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización del sector, en función de optimizar los costes de funcionamiento de la red, que serán asumidos por el Ayuntamiento de León, al corresponder al riego de espacios ajardinados públicos.

En todo caso, la red se proyecta con tubería de polietileno de alta densidad de diferentes diámetros. Su cálculo específico, en el Proyecto de Urbanización, se realizará teniendo en cuenta una estimación de consumo diario mínimo de 20 m3 por hectárea para las zonas ajardinadas públicas y de 1,2 l/m2 para los viales y las zonas pavimentadas.

De forma indicativa, se determina el caudal necesario de la red de riego del sector responde al siguiente criterio:

Superficie de las zonas ajardinadas públicas : 0,5794 Ha

Superficie de viales y zonas pavimentadas: 8.282,58m2

Estableciendo un consumo diario de 20m3 por hectárea para las zonas ajardinadas y de 1,2 l/m2 para los viales y zonas pavimentadas, resulta un consumo diario total de:

Consumo zonas ajardinadas: 0,5794 Ha x 20 m3/Ha = 11,59m3 (11.588,00 litros)

Consumo viales : 8.282,58m2 x 1,2 l/m2 = 9.939,09 litros

Consumo previsto total : 11.588,00 l + 9.939,09 l = 21.527,09 litros/día

Por lo tanto el caudal necesario para el riego será de 21,5 m3/día.

Como se ha dicho en el punto anterior, se considera que la red de saneamiento existente tiene suficiente capacidad para responder al incremento de vertidos previsto, por lo que está garantizado el ciclo del agua.

Como se ha dicho, en el Proyecto de Urbanización se definirán las características técnicas y constructivas de las redes de agua y riego con exactitud, con arreglo a las normativas vigentes y a las disposiciones de la empresa suministradora.

II.3.4. Red de energía eléctrica

El suministro de energía eléctrica al sector se realizará por medio del centro de transformación proyectado en una parcela exclusiva, destinada a servicios urbanos, con una potencia máxima de 630 KVA (550Kw), capaz de garantizar un correcto suministro eléctrico en todo momento. Las canalizaciones necesarias se dispondrán desde el centro de transformación, en conducciones soterradas, corriendo por las vías y espacios de uso y dominio público, acometiendo a las distintas edificaciones previstas y al sistema de alumbrado público.

Las previsiones de potencia necesaria se harán en función de los cálculos que se ajustarán al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC-B.T. 010), en función del tipo de edificación y del grado de electrificación de las viviendas.

En todo caso, la definición y características exactas de la red de energía eléctrica se indicaran en el Proyecto de Urbanización, donde se tendrán en cuenta los Reglamentos de Media y Baja Tensión, las Normas de la Compañía suministradora y las NBE-ITB y NTE-IER.

II.3.5. Red de alumbrado público

El sistema de alumbrado público se proyectará con los elementos tecnológicos necesarios que proporcionen el mayor ahorro energético posible, fundamentalmente con arreglo a lo establecido en el protocolo de Kyoto y en las Directivas sobre eficiencia y uso racional de la energía y escrupuloso respeto al medio ambiente.

Para la determinación y tipología de las instalaciones, se adopta lo establecido en la Ordenanza General de Alumbrado Exterior, publicada por el I.D.A.E. (Instituto para el ahorro y diversificación de la energía) y el C.E.I. (Comité Español de Iluminación). En cualquier caso, para los cálculos, se tendrán en cuenta las exigencias para E2 y E3, justificándose la utilización de niveles superiores.

Los valores de luminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión de los pavimentos. Las lámparas que se utilicen deberán permitir la suficiente discriminación de los colores para no exigir un alumbrado especial en las señales de tráfico. En los cálculos se emplearán fundamentalmente el criterio de calidad de luminancias, uniformidades globales y longitudinales, deslumbramiento perturbador y relación con el entorno. Cuando esto no sea posible se utilizará el criterio de iluminancias.

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

En resumen, los niveles de iluminancias y luminancias, deberán estar incluidos entre los máximos admitidos por la Ordenanza del I.D.A.E. Igualmente los materiales utilizados, estarán amparados en le misma en sus especificaciones técnicas. La instalación de alumbrado se desarrollara en detalle con la redacción del Proyecto de Urbanización.

II.3.6. Red de telecomunicaciones

Se proyecta una red de telefonía de tipo subterráneo, con un trazado indicado en planos, que incluye canalizaciones, cámaras y arquetas.

La red se predimensiona considerando las siguientes estimaciones:

-Viviendas	2 líneas por vivienda
- Locales comerciales	2 líneas por local
- Usos administrativos	1 línea cada 6 m2
- Equipamiento social/docente	1 línea cada 30 m2

Las canalizaciones proyectadas discurrirán enterradas por el viario público, con las correspondientes arquetas de conexión y derivación según corresponda. En el correspondiente Proyecto de Urbanización se indicará en detalle la instalación de acuerdo con la normativa vigente.

No obstante, y en cumplimiento de lo prescrito en el Informe emitido por la Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica, dependiente de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Informacion; se garantizará la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de las condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en el diseño de la red se preverán las necesidades de los diferentes operadores.

Asimismo, en el diseño de la red de telecomunicaciones, se observarán las prescripciones incluidas en la legislación vigente al respecto, en especial, las Normas UNE de Infraestructuras para redes de telecomunicaciones 133100-1:2002; 133100-2:2002; 133100-3:2002; 133100-4:2002 y 133100-5:2002.

Se adjunta a la presente memoria el Informe emitido por la Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica.

II.3.7. Encauzamiento de la Presa Bernesga

Como se ha dicho, la protección de dicha presa está regida por los estatutos de la Comunidad y en lo que respecta al trazado de la misma, regula un cauce de 6m. de ancho, con una zona de afección formada por dos banzos laterales de 3m. de ancho cada uno. En la zona del sector, al Norte de la calle San Juan Bosco, la Presa Bernesga discurrirá como canal abierto y con el tipo de vegetación de ribera existente.

Asimismo, en la zona Sur del sector, por debajo de la calle San Juan Bosco, en el área discontinua del mismo, la Presa Bernesga discurrirá de forma encauzada y entubada bajo el vial impuesto por el planeamiento.

En estas situaciones, la Comunidad de Regantes establece que el cauce debe tener un ancho mínimo de 6m., con una altura libre suficiente para realizar las tareas de mantenimiento necesarias, así como garantizar el acceso a las zonas de cauce cubiertas. No obstante, y en vista de que durante el procedimiento de aprobación del presente documento la Confederación Hidrográfica del Duero emitió el preceptivo informe previo, se incluyen en este apartado varios de los aspectos sobre el dominio público hidráulico sobre los que se ha pronunciado y que se consideran vinculantes para el desarrollo de las futuras obras de urbanización del sector.

En primer lugar, respecto a la Afección al Dominio Público Hidráulico o a sus Zonas de Servidumbre y Policia, Incluyendo Afección a la Calidad de las Aguas por Aguas o Productos Residuales; se deberá tener en cuenta que para la realización de cualquier obra que pueda afectar a los cauces mencionados anteriormente o que esté situada dentro de la zona de policía de los mismos, se deberá solicitar autorización administrativa previa al Organismo de cuenca.

En cuanto a la Afección a la Calidad de las Aguas por Vertidos de Aguas o Productos Residuales. Red de Saneamiento y Evacuación de Aguas Residuales y Aguas Pluviales; se deberá solicitar al Organismo de cuenca, autorización para efectuar el vertido de aguas pluviales a cauce público, donde el Organismo valorará los sistemas de retención y pretratamiento más adecuados, así como la idoneidad del punto de vertido, de cara a la conservación de la calidad de las aguas del cauce receptor y su afección al régimen hidrológico.

Y en referencia a la Incidencia en el Régimen de Corrientes, el informe dice que no se prevé que el área objeto de planeamiento se encuentre afectada por terrenos o zonas inundables, puesto que no existen cauces en las proximidades del sector. En todo caso, en la redacción del Proyecto de Urbanización y en la ejecución de sus correspondientes obras, se observaran las prescripciones incluidas en el Informe emitido por la por la Confederación Hidrográfica del Duero, que se adjunta en el punto 2.1 del Capitulo 2 de la presente Memoria.

II.3.8. Esquemas de infraestructuras

Se incluyen en el presente Estudio de Detalle, los siguientes esquemas de infraestructuras, que discurrirán por la red viaria proyectada, para servir las zonas en que se ordenará el sector.

Red de Alcantarillado y Pluviales; Red de Abastecimiento de Agua y Riego; Red de Electricidad; Red de Alumbrado Público y Red de Telecomunicaciones

Título III – ORDENACION GENERAL (Justificación del cumplimiento)

III.1. Art.132 RUCyL. Coherencia con el Plan General de Ordenación Urbana

El art. 132 del RUCyL establece que los Estudios de Detalle deben ser coherentes con las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana, lo que se considera totalmente justificado en la redacción del presente documento, donde se reflejan los parámetros contenidos en el Plan General para el ámbito del sector, incluidos en la ordenación del mismo.

El presente Estudio de Detalle no altera ninguna de las determinaciones ni parámetros establecidos por el P.G.O.U, aunque si presenta pequeños ajustes de la delimitación del sector. Estos ajustes se realizan para adaptar el perímetro del sector a la realidad de las propiedades y edificaciones existentes, así como al trazado de las aceras y alineaciones exteriores en los viales afectados por el desarrollo previsto.

En todo caso se trata de rectificaciones de escasa entidad, totalmente admisibles en instrumentos de ordenación detallada, pues son éstos documentos los idóneos para definir y concretar la ordenación, aún en los parámetros recogidos en el Plan General. Además no existen instrumentos de ordenación del territorio que puedan suponer la alteración o modificación de las determinaciones contempladas en el presente Estudio de Detalle. No se conoce de la existencia de planeamiento sectorial que pudiese verse afectado por la ordenación, ni existen elementos naturales o culturales protegidos, carreteras u otros elementos que puedan incidir en otras competencias administrativas. Tampoco existe nada que incida en el planeamiento de otros municipios limítrofes.

En cuanto a la Presa Bernesga, el tratamiento de la misma se ajustará, no sólo a lo previsto en la ficha correspondiente al sector por el P.G.O.U., sino a lo dispuesto en los estatutos de la Comunidad de Regantes a los efectos de la ejecución de obras que afecten su cauce, especialmente en lo que respecta al ancho del mismo, las zona de afección con sus banzos y las dimensiones mínimas a respetar cuando se produzca un encauzamiento y entubamiento del cauce.

III.2. Parámetros del Reglamento de Urbanismo y Plan General

En la presente memoria se incluye un Cuadro General de Ordenación, indicando, para cada zona resultante de la ordenación, su calificación urbanística, superficie, edificabilidad y edificabilidad ponderada según usos, número de viviendas, así como el cumplimiento de los parámetros numéricos y reservas legales establecidos en el Plan General y el Reglamento.

Las zonas definidas serán susceptibles de dividir en parcelas, con arreglo a la parcelación que se indique en el Proyecto de Reparcelación, en el que se asignarán para cada una de las mismas, los parámetros que les corresponda, siempre considerando la condición de parcela mínima que se asigne a cada una de las ordenanzas y zonas resultantes.

A continuación se describen los principales parámetros que se incluyen en el cuadro en relación con el Plan General:

Superficie del sector:20.370,85 m2, con variación a la baja de –2 % sobre la indicada en el P.G.O.U. (< 5% de la tolerancia admitida)

Densidad de edificación: 0,80 m2/m2 x 20.370,85 m2 = 16.296,68 m2

Densidad de edificación realmente adoptada en el sector = 15.306,33 m2

Densidad de viviendas: 50 viv/Ha x 2,0371 Ha = 102 viviendas

III.2.1. Uso predominante

El uso predominante determinado en el Plan General para el sector es el Residencial Plurifamiliar.

Edificabilidad lucrativa a asignar al uso predominante: Entre el 51 % y el 90 % del total

Edificabilidad lucrativa total (densidad de edificación): 15.306,33 m2

Edificabilidad lucrativa asignada al uso predominante: 12.095,70 m2 (79,02 %)

(Ver Cuadro General)

III.2.2. Indice de variedad de uso

Porcentaje exigido de edificabilidad lucrativa en usos compatibles: 10%

10% del aprovechamiento lucrativo total: 10% x 15.306,33 m2 = 1.530,63m2

Aprovechamiento lucrativo variedad de uso asignado = 3.210,63 m2 (20,98%)

(Ver Cuadro General)

III.2.3. Indice de variedad tipológica

En la ficha correspondiente al sector no se establece ninguna reserva para tipologías edificatorias distintas a la predominante (variedad tipológica), aunque en el RUCyL, en su reciente modificación, sí se regula este parámetro.

No obstante, en la ordenación detallada propuesta en el presente documento, se establece una tipología edificatoria predominante, correspondiente a la manzana Mz1(Ordenanza Mz1), que supone el 56,58% de la edificabilidad total, lo que significa que la variedad tipológica sería de un 43,42%, correspondiente al resto de las tipologías edificatorias previstas.

III.2.4. Indice de integración social

Según la reciente modificación del P.G.O.U., en relación a la adaptación de todos los desarrollos urbanísticos previstos a las determinaciones contenidas en el apartado 2 del artículo 38 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en la nueva redacción dada al mismo por la Ley 4/2008, de 15 de setiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, se adoptó que la reserva para vivienda protegida sea un porcentaje del 50% de la edificabilidad residencial del sector.

Por lo tanto y cumplimento de lo prescrito en dicha modificación, se asigna al sector un porcentaje de edificabilidad residencial en vivienda protegida de 50%.

Edificabilidad residencial total: 12.095,70 m2

50% edificabilidad residencial total: 50% x 12.095,70 m2: 6.047,85 m2

Edificabilidad lucrativa asignada a vivienda protegida: 6.047,85 m2

La edificabilidad destinada a vivienda protegida, se concreta en las manzanas Mz1 y Mz2 resultantes de la ordenación propuesta en el presente documento, correspondiendo al Proyecto de Actuación que oportunamente se redacte, la asignación detallada de las mismas por parcelas.

En cuanto a lo indicado en el art. 86.4 del RUCyL, en concordancia con lo prescrito en el Decreto regulador de las condiciones de “Vivienda Joven”, en el caso de la vivienda calificada como joven, se podrán considerar como una sola vivienda a dos de superficie útil entre 50 y 70 m2, teniendo en cuenta que no pueden superar éstas últimas el 40% del las viviendas totales resultantes en el sector.

De todas formas, en el presente Estudio de Detalle no se asignan viviendas por unidades morfológicas, porque éste parámetro podrá concretarse en el Proyecto de Actuación de acuerdo con la lógica variedad de los proyectos arquitectónicos que se desarrollen, siempre respetando el número máximo de viviendas determinadas para el sector, con la salvedad de lo dispuesto para el caso de vivienda joven.

En cualquier caso y a título indicativo, se fija a continuación el número máximo de viviendas que se podrían alcanzar aplicando las condiciones establecidas en el art. 86.4 del RUCyL:

Viviendas no calificadas como vivienda joven:	77
Viviendas calificadas como vivienda joven:	50
Viviendas totales:	127

Por lo tanto, 50 viviendas jovenes, computables como 25 viviendas, sumadas a las 77 viviendas que no tienen la consideración de vivienda joven, arrojan un total de 102 viviendas, que es el número máximo de viviendas previstas en el sector de acuerdo con la ordenación propuesta.

Asimismo, el número de 50 viviendas jovenes posibles de ejecutar, representa un 39,37% del número total de viviendas resultantes en el sector con dicha aplicación, que es de 127 viviendas, por lo que se cumple el máximo del 40% establecido en el art. 86.4 del RUCyL.

III.2.5. Densidad máxima de uso

La densidad máxima de uso se determina al afectar la superficie real del sector por la densidad establecida en la ficha, que es de 50 viv./Ha.

Número de viviendas: 50 viv./Ha x 2,0371 Ha = 102 viviendas

Viviendas asignadas en el total del sector = 102 viviendas

(Ver Cuadro General)

Todo ello se entiende sin perjuicio de aplicación del art. 86.4 del RUCyL, en lo tocante a la vivienda joven, de acuerdo con lo señalado en el punto anterior.

III.2.6. Reserva de Sistemas Generales

La reserva prevista se fija en el presente documento de acuerdo a las determinaciones del P.G.O.U., en fichas y planos. Se destina una zona a espacios libres públicos, situada en la coronación del talud junto a la antigua presa del molino, hoy en desudo, además del área que se encuadra entre los dos viales de nueva ejecución, en la parte Sur del sector, y donde discurrirá la Presa Bernesga.

III.2.7. Reserva de Sistemas Locales

En la presente Memoria, se indican y justifican en el Cuadro General las reservas para sistemas locales destinados a espacios libres públicos, equipamientos y aparcamientos.

Título IV – ORDENACION DETALLADA

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

A continuación se justifica el cumplimiento de las determinaciones legales establecidas en los artículos 101 a 108 y 98 a 100 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

En la siguiente relación se justifica el cumplimiento del artículo y los subsiguientes.

Art. 102. (Antiguo) Ponderación entre usos

De acuerdo con el Decreto 45/2009 de 9 de julio, que modifica el RUCyL, el art. 102 fue suprimido del texto.

No obstante, si parece necesaria su determinación en relación con el cumplimiento del art. 107 del RUCyL, de Determinación del Aprovechamiento Medio, por lo que se determinaran estos coeficientes atendiendo a la situación actual del mercado inmobiliario en lo que respecta a los tres usos que coexistirán en el sector, el residencial libre, el residencial de protección pública y los otros usos compatibles con el residencial.

A nadie escapa que las actuales dificultades por las que atraviesa el mercado inmobiliario, con una importante sobre oferta de viviendas, producto del elevado ritmo de construcción de los últimos años y una seria restricción de la financiación bancaria, tanto para promotores como para posibles compradores; que han derivado en una sistemática y prolongada caída de los precios de venta; hacen que la vivienda libre tenga actualmente muy poco atractivo como producto de inversión inmobiliaria.

Asimismo se ha producido en los últimos tres años un incremento paulatino de los valores de los módulos para vivienda de protección pública, hasta el punto que en muchos casos, esta tiene precios superiores a los de la vivienda libre. Además, el propio carácter de la protección pública hace que la demanda existente cubra la oferta de dichas viviendas, en general escasa si se compara con la totalidad del mercado inmobiliario.

Es por ello que, teniendo en cuenta lo expuesto, se fija para ambas tipologías, vivienda libre y vivienda protegida, un coeficiente de ponderación de 1,00, que no desvirtúa en absoluto las condiciones en las cuales se van a desarrollar las mismas en el sector.

En cuanto a los otros usos compatibles con el residencial, no nos referimos exclusivamente al uso comercial, cuyo desarrollo responde a unos criterios logísticos y expectativas de rentabilidad que van más allá del análisis urbanístico que puede reflejarse en el presente documento.

Por el contrario, el potencial aprovechamiento de las superficies destinadas a otros usos distintos del comercial, como son el Sanitario, Asistencial, Educativo y Residencial Colectivo, en los que últimamente ha incrementado notablemente su presencia el sector privado, en primer lugar por la creciente demanda social para acceder a esos servicios y favorecida por la progresiva desregulación asumida desde la Administración.

Es por ello que ahora estos usos compatibles presentan un especial atractivo de cara a la rentabilidad de la operación inmobiliaria, por lo que podrían desarrollarse antes que las superficies destinadas a uso residencial.

Por lo tanto y considerando lo expuesto, se fija para la tipología de otros usos compatibles, un coeficiente de ponderación de 1,00; de acuerdo con sus expectativas de desarrollo, que no desvirtúa en absoluto las condiciones en las cuales se van a desarrollar los demás usos en el ámbito del sector.

En resumen, el coeficiente de ponderación adoptado para residencial vivienda libre, residencial vivienda protegida y otros usos compatibles es en todos los casos 1,00.

Art. 103. Criterios para la calificación urbanística

En el presente Estudio de Detalle se determina la calificación de las distintas áreas en las que se ordena el sector de acuerdo a lo establecido en el art. 94 del RUCyL, con las especialidades de los arts. 102 y 103. Esto conlleva la asignación a cada una de las zonas de uso pormenorizado, la intensidad de uso o edificabilidad, la tipología edificatoria y la regulación de cada uno de los parámetros con la regulación de las ordenanzas específicas de cada zona.

Además de las ordenanzas específicas, las intensidades de usos predominante y compatible se definen en los cuadros y tablas que se adjuntan en el presente documento.

De acuerdo con lo indicado en el art. 94 del RUCyL, existen dos formas de establecer la intensidad de uso, bien de forma numérica, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo; o de forma volumétrica, definiendo un sólido capaz mediante la asignación de los parámetros correspondientes. En todo caso prevalecerá la menor de las edificabilidades que resulte de la aplicación de cualquiera de las dos opciones.

En el presente Estudio de Detalle, las intensidades de uso para cada una de las unidades morfológícas resultantes de la ordenación se expresan en valores absolutos y no en índices, porque de ésta forma se definen con más claridad los parámetros de cada zona.

El parámetro de edificabilidad para cada zona, expresado en m2/m2, resulta, en todo caso, sencillo de obtener, sin más que dividir el valor absoluto de edificabilidad que se señala en cada caso, por la superficie de la parcela o zona.

La interpretación de los parámetros reguladores de calificación aplicables a cada zona se realiza mediante el conjunto de determinaciones recogidas en los planos de ordenación incluidos en el documento y las ordenanzas reguladoras, que actúan como documentos complementarias.

Para establecer el régimen de calificación urbanística, en cuanto a usos predominante y compatibles, se han observado las determinaciones del Capítulo IV, “Normas generales de los usos”, del Titulo I del las N.U. del Plan General, especialmente los arts. 65 a 67 y las “Tablas de compleción y compatibilidad de usos” del art. 68.

La edificabilidad con destino a vivienda protegida, consistente en el 50% del aprovechamiento residencial, se distribuirá en el Proyecto de Reparcelación, entre las parcelas que resulten de la compensación prevista y dentro de las unidades morfológicas resultantes.

Art. 104. Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos

En el presente Estudio de Detalle se cumple lo prescrito en el Reglamento para éstos sistemas, de acuerdo a la siguiente exposición.

Plazas de aparcamiento

Para la reserva de plazas de aparcamiento, se ha tomado como módulo una plaza con una superficie de 10 m2, teniendo en cuenta que de acuerdo con el art. 104 del RUCyL, deben reservarse dos plazas por cada 100 m2 construibles. De la cantidad reservada, al menos una de ellas debe ser de uso público.

Exigencia según normativa

Edificabilidad total:	15.306,33 m2
Número total de plazas exigidas (15.306,33m2/100x2):	306 plazas
50% al menos de uso público:	153 plazas
50% de titularidad privada:	153 plazas

Justificación de las plazas públicas

La totalidad de las plazas requeridas se sitúan en terrenos públicos, entre el viario propuesto y la dotación impuesta al uso de Equipamiento Público, en una cantidad de 153 plazas, cumplimentando la cantidad requerida por la normativa.

El detalle de la situación de las plazas de aparcamiento es.

Calle “A” :	89 plazas
Calle “D” :	23 plazas
Calle Federico García Lorca:	6 plazas
Equipamiento Público :	35 plazas
Total	153 plazas

Asimismo, dentro de la reserva de plazas de aparcamiento públicas, se proyectan cuatro plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducidas, dos situadas en la calle “A”, en la zona media del sector y dos situadas en la calle “D”, en su encuentro con la calle San Juan Bosco y la nueva rotonda a construir. Por lo tanto, se cumple con la dotación mínima exigida en el Reglamento de Accesibilidad, de 1 plaza/40 plazas o fracción.

Justificación de las plazas privadas

La reserva de plazas de aparcamiento privadas que se establecen para cada una de las zonas resultantes de la ordenación, se cumple aplicando la dotación mínima establecida en cada ordenanza, por lo que se entiende cumplida la reserva obligatoria de aparcamiento privado:

- Ordenanza plurifamiliar en manzana cerrada

Una plaza cada 100 m2 construibles en todos los usos (con la garantía de al menos 1 plaza por vivienda)

Edificabilidad total: 15.306,33 m2/100m2 : 153 plazas

Total de plazas de aparcamiento privadas: 153 plazas

Esta reserva podrá variar en más si se opta por la calificación de vivienda joven, de acuerdo con el art. 86.4 del RUCyL, en coordinación con el Decreto que regula las condiciones de "vivienda joven", que aumentarán el número de unidades resultantes.

Red viaria

Respecto de la red viaria prevista en el presente documento y según la modificación del art. 104 del RUCyL, se tienen en cuenta los siguientes condicionantes:

4. Al definir el sistema local de vías públicas deben analizarse los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector, así como las posibilidades de transporte respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria..

5. Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:

c) El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca.

d) El suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.

Se entiende que en lo que se refiere a las vías impuestas por el Plan General para el sector, éstas, al representar los accesos principales y la estructuración del mismo, ya han sido estudiadas y analizadas desde el punto de vista de lo que representa el movimiento de población y mercancías que en el sector puedan generarse, por lo que se entiende que su definición garantiza su capacidad para cumplimentar dichos requerimientos.

El modelo territorial está definido por el Plan General, en lo concerniente a los objetivos, usos, densidades, dotaciones y viales. La propia variedad de usos impuesta por la legislación urbanística condiciona los desplazamientos, creando condiciones de trabajo más próximas a la de residencia, en contra de los criterios urbanísticos que existían antiguamente, donde las zonificaciones se diferenciaban más.

En el presente documento se define un vial, denominado calle "A", que naciendo en la calle Calvo Sotelo, discurre en línea quebrada dentro del sector, hasta enlazar, en la zona más baja del sector, con la calle Las Fuentes. Este vial, en su primer tramo, en dirección Noroeste a Noreste, tiene un ancho de 18,50m. y en el segundo tramo, en dirección Noreste a Sureste, tiene un ancho de 15,75m.; que permiten, además de la circulación del tráfico de coexistencia previsto, alojar una cantidad importante de las plazas de aparcamiento requeridas.

Respecto del viario impuesto por el planeamiento, denominado calles "B" y "C", su dimensión es de 10,00m. en el primer caso y 8,50m. en el segundo, tal como lo indica en la documentación gráfica el P.G.O.U. Sobre estos viales no se prevé el aparcamiento de vehículos, pero sí se dispondrá en la zona interior formada por ambos, destinada al sistema general de espacios libres, el discurrir del cauce abierto de la Presa Bernesga. Estos viales, que a través del sector enlazarán también el sector lindero, ULD 19-01 con la calle San Juan Bosco, contará en uno de ellos, la calle "C", con un carril bici que discurre en toda la longitud del mismo.

Asimismo y en el área discontinua del sector, al sur de la calle San Juan Bosco, se define otro vial impuesto por el planeamiento, denominado calle "D", que discurre en dirección Noreste a Sureste y que enlaza la calle San Juan Bosco con la calle Federico García Lorca, el resto del casco urbano de Armunia y el sector ULD 19-07. Este vial tiene una dimensión de 26,50m., que es la indicada en la documentación gráfica del P.G.O.U. y que permite, además de la circulación del tráfico de coexistencia previsto, alojar una cantidad importante de las plazas de aparcamiento requeridas.

Con relación al número de viviendas previsto en el sector, pequeño en comparación con otros desarrollos, a la población que servirá el viario y al entramado residencial que resulta de la ordenación propuesta, se considera que la estructura viaria proyectada cumple suficientemente con el objetivo y requerimientos propuestos.

Con referencia al sistema local de servicios urbanos, en el presente documento se ha hecho referencia de forma esquemática a las previsiones adoptadas para su ejecución, entendiéndose suficiente la información aportada de las diferentes infraestructuras, todas ellas reflejadas en los correspondientes planos de ordenación que se incluyen en el presente documento.

Por lo tanto se remite al epígrafe II.3 de la presente memoria.

Se prevé que todas las redes de infraestructuras se conecten con las redes municipales y de las compañías suministradoras.

Art. 105. Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos

Se cumplimentan las condiciones exigidas en el RUCyL para estos sistemas, según lo que a continuación se describe:

Los espacios libres públicos del sistema local, deben cumplir una reserva mínima de 15m2 de suelo por cada 100m2 construibles, generando superficies unitarias superiores a 500 m2, evitando zonas residuales, con un adecuado asoleamiento y con posibilidad de inscribir en su interior un círculo de 20 m. de diámetro. También se podrán materializar en su interior áreas destinadas a juegos infantiles, con superficie mayor a 200 m2. Estos espacios se indican en los planos adjuntos.

Edificabilidad total: 15.306,33 m2

Reserva necesaria: (15.306,33 m2/100) x 15: 2.295,95 m2

Zonas reservadas: SL-EL 1 : 917,33m2
SL-EL 2 (DEL) : 1.378,62 m2

Total reserva: 2.295,95 m2, por lo tanto se cumple la reserva

Art. 106. Reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público

Se cumplimentan las condiciones exigidas en el RUCyL para estos sistemas, según lo que a continuación se describe:

Para la reserva destinada al sistema local de equipamientos se consideran 10m2 de suelo por cada 100m2 construibles.

Edificabilidad total: 15.306,33 m2

Reserva necesaria: (15.306,33m2/100) x 10: 1.530,63m2

Zonas reservadas: SL-EQ (Pb) 1.530,63 m2

Total reserva: 1.530,63 m2, por lo tanto se cumple la reserva

Aunque en el RUCyL no existe exigencia de reserva específica para el sistema local de servicios urbanos, en la ordenación se prevé una parcela pequeña, de 24,34 m2 con destino al Centro de Transformación, de uso y titularidad privada.

Art. 107. Determinación del aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio del sector se obtiene de acuerdo con los criterios señalados en el art. 107 del RUCyL. Se suman todos los aprovechamientos permitidos en el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas. Estos aprovechamientos se expresan en metros cuadrados edificables en el uso predominante y una vez obtenidos, se dividen por la superficie total del sector.

De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que y estén afectas a su destino y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

Las dotaciones urbanísticas públicas existentes, que se conservan con la nueva ordenación son:

a) La acera sobre la calle Calvo Sotelo, con una superficie de 162,89m2
b) La acera sobre la calle Las Fuentes, con una superficie de 28,70m2
c) La acera sobre la calle San Juan Bosco, con una superficie de 217,42m2

Suman estas dotaciones una superficie total de 409,01m2

Por lo tanto, la superficie total del sector es de 20.370,85m2, la superficie de las dotaciones urbanísticas existentes es de 409,01m2 y el aprovechamiento total en el sector es de 15.306,33 m2, de donde:

Superficie neta del sector: 20.370,85 m2 – 409,01m2 = 19.961,84m2

Aprovechamiento medio: 15.306,33 m2 / 19.961,84 m2 = 0,76678 m2/m2

El aprovechamiento medio resultante se expresa con carácter provisional hasta que se redacte el correspondiente Proyecto de Actuación, y puedan determinarse con exactitud las superficies de los titulares públicos y privados.

Art. 108. Unidades de Actuación

Dada la pequeña superficie del sector y sus características, se considera adecuado delimitar una única Unidad de Actuación para el sector, coincidente con el mismo.

Art. 98. Usos fuera de ordenación

Respecto de los usos existentes en el sector, las fincas que lo integran son, en algún caso, huertas domesticas y en otros casos, terrenos sin ningún aprovechamiento, seguramente por la dificultad de labrarlos por la pendiente existente hasta la antigua presa del molino. En cuanto a la zona más llana del sector, en la proximidad de la Presa Bernesga, son terrenos sin ningún uso, constituyendo matorrales y formaciones arbóreas de chopos o negrillos, integrados en la maleza que cubre la mayor parte de la zona.

La zona al sur del sector, debajo de la calle San Juan Bosco, actualmente es una chopera, sin ningún otro tipo de cultivo o aprovechamiento. En resumen, no existen dentro del sector usos relevantes o condicionantes del desarrollo previsto.

En cuanto a las edificaciones existentes, merece significarse el antiguo molino, hoy totalmente en ruinas, situado en la zona Suereste del sector, sobre la calle San Juan Bosco y que se abastecía de agua de una derivación de la Presa Bernesga, hoy también en desuso.

El resto de las edificaciones son las que se sitúan en la zona Noroeste del sector, en el linde con el casco urbano, pertenecientes a propiedades con frente sobre la calle Calvo Sotelo. Estan en su mayoría destinadas al uso doméstico agrícola, complementarias de las huertas existentes y entre las que hay que distinguir los tendejones y edificaciones precarias, de escasa o nula entidad y con carácter provisional; de las edificaciones de antigua data que, formando originalmente parte de las viviendas, se han adscripto a otros usos secundarios con el paso del tiempo.

También existe alguna construcción destinada a vivienda, complementaria de la edificación principal que no está incluida en el sector y con acceso a través de la misma. En esta misma zona y dentro del sector, se sitúan los patios traseros de las propiedades con frente a la calle Calvo Sotelo.

En cuanto a la declaración de fuera de ordenación o no conforme con el planeamiento de alguna de edificaciones descritas, en el presente documento se declara fuera de ordenación e incompatible con el planeamiento, el edificio del antiguo molino, incluido en la finca nº 19 del ordenamiento incluido en el punto 2.3 de la presente memoria y con la referencia catastral 7573405; que tanto por su situación como por su actual estado de conservación, no puede adaptarse a la futura volumetría resultante de la ordenación de la manzana Mz2, donde actualmente está emplazado.

Respecto de las edificaciones existente situadas en lo que será la futura manzana Mz1, podrán asimilarse en su futura volumetría, las que reunan unas caracteristicas constructivas tales que permitan mantener su uso actual, con las necesarias condiciones de seguridad; toda vez que la ordenación propuesta prevé en dicha manzana, edificaciones entre medianera y con alineación de vial, que podrán ocupar en cada parcela hasta el 85% de la superficie de planta, quedando el 15% restante destinado a patios.

De esta forma, al no existir la limitación de fondo máximo edificable, existe cierta libertad en la posición de las edificaciones dentro de cada parcela, por lo que, respetando con las nuevas edificaciones la alineación de vial, las restantes podrán situarse dentro de la parcela asimilando con ellas a las edificaciones existentes destinadas a vivienda. Por lo tanto, dichas edificaciones no se declaran expresamente fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento.

Solo deberán eliminarse las construcciones precarias que por su propio carácter provisional no pueden considerarse edificaciones consolidadas, ni computables a los efectos de edificabilidad, por lo que no requieren en el presente documento una declaración expresa de fuera de ordenación o de disconformidad con el planeamiento.

No obstante, será en la redacción del Proyecto de Actuación donde se asigne la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes en la manzana MZ 1, debiendo encuadrarse dentro de dicha edificabilidad las superficies construidas de las edificaciones existentes.

Art. 99. Plazos para cumplir los deberes urbanísticos

En relación con este apartado, el presente Estudio de Detalle establece un plazo máximo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, de 10 años, en consonancia con lo prescrito en el art. 49.1 del RUCyL.

Art. 100. Areas de tanteo y retracto

No se consideran en el presente caso por no estimarse ni necesarias ni convenientes.

Titulo V – RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con lo prescrito en el art. 136 del RUCyL, los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones.

En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un "resumen ejecutivo" que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

Por lo tanto, en el presente resumen ejecutivo, es incluyen los siguientes apartados:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altere la vigente

La ordenación proyectada en el presente instrumento de desarrollo urbanístico no altera en absoluto la vigente, porque el P.G.O.U. no establece para el sector en cuestión ninguna ordenación detallada, limitándose a señalar los parámetros de ordenación general, que en el presente Estudio de Detalle se respetan y cumplimentan en su totalidad.

Por lo tanto se entiende que el desarrollo proyectado es compatible y complementario con la ordenación establecida por el P.G.O.U.

b) Ambitos en los que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística

La suspensión de licencias urbanísticas o del trámite de otros instrumentos de planeamiento, está contemplada en la legislación vigente cuando se produce la aprobación inicial de éstos; correspondiendo al Ayuntamiento tomar el acuerdo para dicha aprobación inicial y establecer la suspensión en consecuencia.

Por lo tanto, no es misión del presente documento establecer la suspensión de ningún tipo de licencia o actuación urbanística, debiéndose entender que tal suspensión, que operará en todo el ámbito del sector ordenado, se producirá con la aprobación inicial del presente Estudio de Detalle, de conformidad con lo reflejado en la legislación urbanística de Castilla y León, en concreto, el art. 156 del RUCyL.

Conclusión

La presente Memoria Vinculante, integrada de los contenidos del Estudio de Detalle como instrumento de ordenación detallada, de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente, se somete junto con el resto de los documentos anexos al mismo, a su tramitación por el Exmo. Ayuntamiento de León, para su aprobación , si procediese, por lo que se redacta en León en enero de 2012.

El Arquitecto

Eduardo Piperno Codrino

A.1. Ficha del PGOU correspondiente al sector

A.2. Cuadro general de ordenación

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL SECTOR NC 19-02, LEON
DOCUMENTO REFUNDIDO
PROMOVIDO POR: AROMASEDONA S.L.U.

INDICE

DN - NU NORMATIVA URBANISTICA

Título I – DISPOSICIONES GENERALES

Cap. 1 Normas de carácter general

Artº 1. Objeto y naturaleza jurídica
Artº 2. Ambito territorial
Artº 3. Alcance
Artº 4. Obligatoriedad
Artº 5. Vigencia
Artº 6. Efectos
Artº 7. Modificaciones
Artº 8. Contenido documental y determinaciones
Artº 9. Normas de interpretación
Artº 10. Condiciones del planeamiento general

Cap. 2 Régimen urbanístico del suelo

Artº 11. Clasificación del suelo
Artº 12. Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General
Artº 13. Calificación del suelo

Título II – ORDENACION DETALLADA

Cap. 1 Condiciones especificas de los usos (predominante, compatible, prohibido). Tabla de síntesis de usos

Artº 14. Usos pormenorizados
Artº 15. Coeficientes de ponderación

Cap. 2 Condiciones específicas de edificación. Regulación de las tipologías edificatorias

Artº 16. Ordenanza Mz 1
Artº 17. Ordenanza Mz 2
Artº 18. Ordenanza SG-EL
Artº 19. Ordenanza SL-EL
Artº 20. Ordenanza SL-EQ (Pb)
Artº 21. Ordenanza SL-EQ (Pr)
Artº 22. Ordenanza SL-SU
Artº 23. Ordenanza SL-VI

Cap. 3 Cálculo del aprovechamiento medio

Artº 24. Aprovechamiento medio

Título III – CONDICIONES DE URBANIZACION

Artº 25. Normas generales de urbanización

Titulo IV – DESARROLLO Y GESTION

Artº 26. Unidades de Actuación
Artº 27. Sistema de gestión
Artº 28. Plazos para el cumplimiento de deberes
Artº 29. Parcelaciones urbanísticas
Artº 30. Licencias y autorizaciones
Artº 31. Usos y construcciones fuera de ordenación o incompatibles
Artº 32. Normas generales de edificación
Artº 33. Normas generales de los usos

DN - NU NORMATIVA URBANISTICA

Título I – DISPOSICIONES GENERALES

Cap. 1 Normas de carácter general

Art.º 1. Objeto y naturaleza jurídica

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado NC 19-02 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de León, con las determinaciones que se incluyen en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo que la desarrolla. El presente Estudio de Detalle desarrolla y complementa las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General.

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

Art.º 2. Ambito territorial

El ámbito territorial de aplicación del presente Estudio de Detalle es coincidente en su totalidad con el sector de suelo urbano no consolidado NC 19-02, que se representa en el P. G. O. U. en sus planos de ordenación a escala 1/2.000, con los pequeños ajustes y rectificaciones que ha sido necesario introducir para adaptarse a la realidad física de los terrenos y las propiedades, con la tolerancia que admite el art. 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General y que se justifica en la Memoria del presente documento.

El marco físico del sector que se ordena por el Estudio de Detalle queda definido por los planos de ordenación a escala 1/1.000 que se incluyen en el presente documento.

Art.º 3. Alcance

Las Ordenanzas Reguladoras que se incluyen, desarrollan las determinaciones que la normativa superior establece para el sector, completando las condiciones urbanísticas que no están definidas en la misma. Deben considerarse como complementarias en lo que no regule expresamente el Estudio de Detalle, las determinaciones del P.G.O.U.

Art.º 4. Obligatoriedad

Toda la documentación que se incluye en el presente documento, gráfica o escrita, reviste un carácter vinculante para los particulares y la Administración, de forma que cualquier actuación o intervención que se realice en el sector afectado, bien de carácter provisional y definitiva, deberá ajustarse a la misma.

Art.º 5. Vigencia

De acuerdo con lo establecido en los arts. 60 y 61 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle deberá publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León, produciéndose su entrada en vigor a partir de la fecha de publicación de dicho acuerdo, y mantendrá su vigencia indefinidamente, sin perjuicio de eventuales modificaciones, tal y como se establece en el artº 56 de la citada Ley.

Art.º 6. Efectos

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

Art.º 7. Modificaciones

La aprobación y entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento se realizará sin perjuicio de las potestades de modificación del mismo que en la legislación urbanística se establecen, bien sea mediante la presentación de un nuevo Estudio de Detalle que modifique el presente, en los términos previstos en el art. 45 de la LUCyL y 131 del RUCyL, bien por la vía contemplada en el art. 58 de la misma.

A los efectos del presente Estudio de Detalle, no se entenderá necesaria la tramitación de una modificación de la ordenación detallada si en la fase de gestión procediese el reajuste o adaptación de los límites del sector para adecuarlos a los reales de las propiedades que lo integran, siempre y cuando este reajuste no suponga una variación en más o en menos, superior al cinco por ciento.

Art.º 8. Contenido documental y determinaciones

En el presente Estudio de Detalle se incluyen los siguientes documentos, en cumplimiento de lo establecido en el art. 136 del RUCyL:

- Memoria Informativa y Memoria Vinculante con sus Cuadros y Anexos
- Normativa Urbanística con las Ordenanzas Reguladoras
- Estudio Económico-Financiero y Programación de la Ejecución
- Planos de Información
- Planos de Ordenación

Además, se desarrollan en el presente documento, las determinaciones de ordenación detallada que se indican en los arts. 44.3 de la LUCyL y 135 y 136 del RUCyL, como son la calificación urbanística, las reservas para sistemas locales de vías públicas, los servicios urbanos, espacios libres y equipamientos, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de unidades de actuación, usos fuera de ordenación, plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos y áreas de tanteo y retracto, con las consideraciones de los arts. 101 a 108 del RUCyL.

Art.º 9. Normas de interpretación

Corresponde a los órganos municipales competentes la capacidad de interpretación de los contenidos del presente documento, en base a los informes de los servicios técnicos. Los criterios que regirán la interpretación del Estudio de Detalle son los siguientes:

En los planos del presente documento se especifican las determinaciones que contienen las Normas para la regulación de las distintas zonas del suelo, sin que ningún otro documento del Estudio de Detalle contenga consideraciones contrarias a la calificación asignada.

Todos los documentos que integran el Estudio de Detalle son complementarios entre sí, siendo el conjunto de todos ellos, base suficiente para la materialización en cada zona de suelo afectado, de los parámetros propios de la calificación urbanística.

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

En todo lo previsto en las presentes Ordenanzas, regirá lo estipulado en el P.G.O.U., específicamente en lo señalado en su art. 8 “Prevalencia e interpretación documental”, del Capitulo II, Título I de sus Normas Urbanísticas.

Art.º 10. Condiciones de planeamiento general

El presente Estudio de Detalle se redacta para desarrollar la ordenación general establecida por el P.G.O.U., planeamiento que confiere legitimidad a la tramitación y aprobación del presente instrumento de planeamiento de desarrollo.

En el P.G.O.U. se establecen para el sector los siguientes parámetros básicos de ordenación:

SECTOR NC 19-02

Clase y categoría de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie estimada:	20.790,46m2
PARAMETROS DE ORDENACION DEL SECTOR	
DETERMINACIONES SOBRE USOS	
Uso Global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Usos Compatibles:	Según Régimen General de Usos
Usos Prohibidos:	Según Régimen General de Usos
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MAXIMO	
Densidad de edificación:	
Indice:	0,80 m2 constr./m2 suelo
Absoluto:	16.632,37m2
Densidad máxima de uso:	
Indice (nº viviendas/Ha):	50
Total viviendas estimadas	104
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS	
Red viaria (m2 suelo)	0,00m2
Espacios libres (m2 suelo)	3.416,39m2

Equipamientos (m2 suelo)	0,00m2
Servicios urbanos (m2 suelo)	0,00m2
TOTALES (m2 suelo)	3.416,39m2

Estos parámetros se señalan sin perjuicio de las adaptaciones superficiales que sea preciso introducir en el presente documento como consecuencia del estudio topográfico a realizar.

Cap. 2 Régimen urbanístico del suelo

Art.º 11. Clasificación del suelo

El suelo ordenado en el presente documento e integrante del sector, tiene la clasificación de suelo urbano no consolidado, según la determinación de ordenación general contenida en el P.G.O.U.

Con el desarrollo total de la gestión urbanística del sector, incluyendo las obras de urbanización, el suelo del sector adquirirá la condición de suelo urbano consolidado, lo que conllevará que le sea de aplicación el régimen urbanístico acorde a su nueva condición.

Art.º 12. Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General

En todo lo que no resulte regulado por el presente documento, tendrá plena aplicación subsidiaria y complementaria el Plan General. Se aplicarán de forma específica las normativas reguladoras de edificación y urbanización, atendiendo a la calificación urbanística que en cada caso corresponda. Expresamente, tendrán esta consideración los Capítulos III, “Desarrollo del Plan General”, IV, “Normas Generales de los Usos”, V, “Normas Generales de la Edificación” y VI, “Ordenación de la Edificación”, todos ellos contenidos en el Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art.º 13. Calificación del suelo

Según lo señalado en el art. 101 del RUCyL, la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado, incluye, entre otras consideraciones, la calificación urbanística, de acuerdo con lo expuesto en el art. 94 del mismo texto legal.

En el presente Estudio de Detalle se establecen para cada una de las zonas resultantes de la ordenación los siguientes parámetros urbanísticos:

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

La calificación se establece aplicando a cada zona o unidad morfológica resultante, la correspondiente "Ordenanza Particular de Zona", dentro de las siguientes que se enumeran:

M z1	Manzana (plurifamiliar) Edificación con alineación de vial y entre medianeras con ocupación máxima 85%
M z2	Manzana (plurifamiliar) Edificación con alineación de vial y entre medianeras con fondo máximo 12 m.
SG-EL	Sistema General de Espacios Libres
SL-EL	Sistema Local de Espacios Libres
SL-EQ (Pb)	Sistema Local de Equipamiento Público
SL-EQ (Pr)	Sistema Local de Equipamiento Privado
SL-SU	Sistema Local de Servicios Urbanos
SL-VI	Sistema Local Red Viaria

Título II – ORDENACION DETALLADA

Cap. 1 Condiciones específicas de los usos (predominante, compatible, prohibido) Tabla síntesis de usos

Art.º 14. Usos pormenorizados

Son usos pormenorizados los que se establecen específicamente para cada zona, unidad funcional o manzana de las definidas en el presente Estudio de Detalle, siendo uno de los parámetros básicos inherentes a la calificación urbanística, por lo que serán definidos por la ordenanza particular de zona.

Los posibles usos pormenorizados a disponer en las distintas zonas del presente ámbito deben encontrarse dentro de los recogidos en las tablas del artº. 68 de las N.U. del Plan General. En este caso, para Uso Global Residencial, los posibles Usos Pormenorizados a disponer en el sector, de acuerdo con las tableas del artº. 68 de las N.U. del P.G., serían:

Viv. Plurifamiliar	Eq. Sanitario	Artesanía/Talleres	Comercial
Viv. Unifamiliar	Eq. Asistencial	Ind. Almacenaje Cat 1	Eq. Comercial
	Eq. Educativo	Ind. Almacenaje Cat 2	Mercado Abastos
	Eq. Socio-Cultural	Ind. Almacenaje Cat 3	Espectáculo/Recreativo
	Eq. Deportivo		Hotelero
	Eq. Religioso		Residencial Móvil
	Eq. Admin. Público		Oficinas
	Eq. Residencial Colectivo		Garaje-Aparcamiento Servicios automóvil
	Servicios Urbanos		Unidades Suministro

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

Art.º 15. Coeficientes de ponderación

Los coeficientes de ponderación son los valores correctores que se considera necesario aplicar sobre los usos permitidos para compensar su diferente valor lucrativo con respecto al predominante. Estos valores surgen del estudio que de forma razonada establece la ordenación detallada, con el fin de determinar la equidistribución resultante. En el presente Estudio de Detalle, se adoptan los siguientes coeficientes de ponderación en relación con el uso predominante del sector:

- Residencial plurifamiliar libre : 1,00
- Residencial plurifamiliar vivienda protegida : 1,00
- Uso EQ (Pr) (Equipamiento privado s/determinar) : 1,00
- Uso SU (Servicios Urbanos – Centro Transformación): 1,00

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL SECTOR NC 19-02, LEON
DOCUMENTO REFUNDIDO
PROMOVIDO POR: AROMASEDONA S.L.U.

Cap. 2 Condiciones específicas de edificación. Regulación de las tipologías edificatorias

Art.º 16. Ordenanza Mz 1– Plurifamiliar en manzana

1. Definición

Tipología residencial plurifamiliar en manzana cerrada y ordenación alineada a vial, ocupación máxima de 85% en plantas altas y 100% en planta baja.

2. Ambito de aplicación

Corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con la sigla M
Afecta a la unidad morfológica Mz 1

3. Condiciones tipológicas. Parámetros reguladores de la edificación

3.1 Tipo de ordenación	Ordenación regulada según condiciones de edificación alineada a vial, todo ello conforme a lo establecido en las N.U. del P.G.O.U.
3.2 Alturas de la edificación	Se definen en el plano correspondiente del presente Estudio de Detalle. El número de plantas definido en cada caso no incluye la planta bajocubierta, que podrá realizarse en los términos señalados por las N.U. del P.G.O.U., debiendo computarse en ese caso la edificabilidad que se materialice, así como el número de viviendas que se realicen con carácter independiente. El número máximo de plantas será de 3 sobre rasante (B+II), y para el cómputo de la altura máxima de la edificación, se cumplirá lo prescrito en las N.U. del P.G.O.U. El cómputo de plantas se realizará tomando en cada caso la rasante existente al frente de la edificación, observando lo prescrito en las N.U. del P.G.O.U., para alineaciones con frente a calles con distinta rasante
3.3 Alineaciones y rasantes	Las alineaciones a vial de edificación se definen en el correspondiente plano del presente Estudio de Detalle. Es obligatoria la materialización de las alineaciones previstas para las zonas afectadas por esta ordenanzas, salvo los retranqueos o entrantes autorizados según las N.U. del P.G.O.U. Las rasantes básicas de la red viaria prevista se definen en los planos correspondientes del presente Estudio de Detalle, mediante perfiles y altimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes que resulten necesarios. En cuanto a la definición de niveles de planta baja se estará a lo dispuesto en las N.U. del P.G.O.U.., todo ello en relación con las rasantes de los espacios públicos que finalmente se establezcan.
3.4 Fondos edificables	La unidad morfológica Mz 1 se regula con una ocupación máxima en planta baja del 100% y en plantas altas del 85%, destinándose el resto de la superficie a patios.
3.5 Cuerpos salientes volados	En este parámetro, se cumplirá lo prescrito en las N.U. del P.G.O.U.
3.6 Edificación en planta baja	Se permite la ubicación de viviendas en planta baja, así como el resto de los usos compatibles regulados mediante la presente ordenanza, en consonancia con la regulación que el P.G.O.U. establece para las manzanas de suelo urbano que se completan, todo ello dentro de las intensidades que se asignen a los distintos usos y de los límites expuestos en la legislación vigente.
3.7 Otros parámetros	En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U del P.G.O.U. que correspondan, específicamente las de los Cap. V y VI del Título I, “Normas generales de la edificación” y “Ordenación de la edificación”, respectivamente.
3.8 Viviendas de protección pública	Las viviendas con algún tipo de protección pública que se materialicen en esta zona de ordenanza, con independencia de las condiciones de ordenación

	señaladas en las presentes ordenanzas, deberán adecuar su edificación a las normas sectoriales que sobre la materia sean de aplicación en cada caso. En la manzana Mz1, se destinan, de la edificabilidad total asignada a la misma, 3.513,47m2 para vivienda de protección pública.

4. Condiciones de uso

4.1 Uso pormenorizado principal	Vivienda en régimen plurifamiliar
4.2 Nº máximo de viviendas	Se asignarán para cada zona por el propio Proyecto de Actuación. A los efectos de lo señalado en la reciente modificación del art. 86.4 del RUCyL, podrán computarse como una única vivienda, dos de superficie útil de entre 50 y 70 m2 de las que se califiquen como "vivienda joven" por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, con las limitaciones señaladas en dicho precepto. Asimismo, el número máximo de viviendas protegidas que se destinen a este tipo de calificación de "vivienda joven", queda limitado por lo señalado en la Disposición Adicional Primera del Decreto 99/2005 de la Consejería de Fomento, regulador de este tipo de vivienda protegida.
4.3 Usos compatibles	Son usos compatibles los que a continuación se señalan (incluidos en las Tablas del art. 68 de las N.U. del P.G.O.U.), siempre dentro de la intensidad máxima que para ellos se fija en la presente ordenanza y en los Cuadros Generales del Estudio de Detalle: Sanitario- Asistencial Socio- Cultural y Educativo Deportivo Religioso Telecomunicaciones Comercial Espectáculos y Actividades Recreativas Hotelero y Residencial Colectivo Oficinas Artesanía y Pequeños Talleres
4.4 Intensidad de uso pormenorizado principal y compatibles	El Cuadro General del presente Estudio de Detalle establece las intensidades de uso para cada una de las manzanas o zonas definidas en la ordenación.
4.5 Parámetros reguladores de uso	Los que sean de aplicación en cada caso de los arts. 69 a 126 de las N.U. del P.G. (Capítulo IV, Título II) con independencia de la normativa sectorial correspondiente.

5. Condiciones de aparcamiento

5.1 Exigencia de aparcamiento *	Una plaza por cada 100 m2 construibles en todos los usos (que garanticen al menos 1 plaza por vivienda)
	* Las condiciones de aparcamiento privado que se señalan en las presentes ordenanzas dan cumplimiento a las exigencias contenidas en el art. 104 del RUCyL (50% de las plazas exigibles sobre terrenos de titularidad privada en el conjunto del sector) de acuerdo con la justificación contenida en la Memoria.
5.2 Resto de condiciones	Según régimen general de N.U. del P.G.

6. Condiciones de parcelación

6.1 Condición de parcela mínima	A los efectos de las condiciones de reparcelación a cumplir en el Proyecto de Actuación, o bien de futuras parcelaciones, se considera parcela mínima la que por defecto se establece en el art. 138 de las N.U. del P.G.O.U.

7. Otras condiciones

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

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL SECTOR NC 19-02, LEON
DOCUMENTO REFUNDIDO
PROMOVIDO POR: AROMASEDONA S.L.U.

Art.º 17. Ordenanza Mz 2– Plurifamiliar en manzana

1. Definición

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

2. Ambito de aplicación

Corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con la sigla M
Afecta a la unidad morfológica Mz 2

3. Condiciones tipológicas. Parámetros reguladores de la edificación

3.1 Tipo de ordenación	Ordenación regulada según condiciones de edificación alineada a vial, todo ello conforme a lo establecido en las N.U. del P.G.O.U.
3.2 Alturas de la edificación	Se definen en el plano correspondiente del presente Estudio de Detalle. El número de plantas definido en cada caso no incluye la planta bajocubierta, que podrá realizarse en los términos señalados por las N.U. del P.G.O.U., debiendo computarse en ese caso la edificabilidad que se materialice, así como el número de viviendas que se realicen con carácter independiente. El número máximo de plantas será de 3 sobre rasante (B+II), y para el cómputo de la altura máxima de la edificación, se cumplirá lo prescrito en las N.U. del P.G.O.U. El cómputo de plantas se realizará tomando en cada caso la rasante existente al frente de la edificación, observando lo prescrito en las N.U. del P.G.O.U., para alineaciones con frente a calles con distinta rasante
3.3 Alineaciones y rasantes	Las alineaciones a vial de edificación se definen en el correspondiente plano del presente Estudio de Detalle. Es obligatoria la materialización de las alineaciones previstas para las zonas afectadas por esta ordenanzas, salvo los retranqueos o entrantes autorizados según las N.U. del P.G.O.U. Las rasantes básicas de la red viaria prevista se definen en los planos correspondientes del presente Estudio de Detalle, mediante perfiles y altimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes que resulten necesarios. En cuanto a la definición de niveles de planta baja se estará a lo dispuesto en las N.U. del P.G.O.U.., todo ello en relación con las rasantes de los espacios públicos que finalmente se establezcan.
3.4 Fondos edificables	La unidad morfológica Mz 2 se regula mediante fondo edificable máximo de 12 m. en todas las plantas, según se determina en los correspondientes planos de ordenación.
3.5 Cuerpos salientes volados	En este parámetro se cumplirá lo prescrito en las N.U. del P.G.O.U.
3.6 Edificación en planta baja	Se permite la ubicación de viviendas en planta baja, así como el resto de los usos compatibles regulados mediante la presente ordenanza, en consonancia con la regulación que el P.G.O.U. establece para las manzanas de suelo urbano que se completan, todo ello dentro de las intensidades que se asignen a los distintos usos y de los límites expuestos en la legislación vigente.
3.7 Otros parámetros	En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U del P.G.O.U. que correspondan, específicamente las de los Cap. V y VI del Título I, “Normas generales de la edificación” y “Ordenación de la edificación”, respectivamente.
3.8 Viviendas de protección pública	Las viviendas con algún tipo de protección pública que se materialicen en esta zona de ordenanza, con independencia de las condiciones de ordenación señaladas en las presentes ordenanzas, deberán adecuar su edificación a las normas sectoriales que sobre la materia sean de aplicación en cada caso. En la manzana Mz2, se destinan, de la edificabilidad total asignada a la misma, 2.534,38m2 para vivienda de protección pública.

4. Condiciones de uso

4.1 Uso pormenorizado principal	Vivienda en régimen plurifamiliar
4.2 Nº máximo de viviendas	Se asignarán para cada zona por el propio Proyecto de Actuación. A los efectos de lo señalado en la reciente modificación del art. 86.4 del RUCyL, podrán computarse como una única vivienda, dos de superficie útil de entre 50 y 70 m2 de las que se califiquen como "vivienda joven" por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, con las limitaciones señaladas en dicho precepto. Asimismo, el número máximo de viviendas protegidas que se destinen a este tipo de calificación de "vivienda joven", queda limitado por lo señalado en la Disposición Adicional Primera del Decreto 99/2005 de la Consejería de Fomento, regulador de este tipo de vivienda protegida.
4.3 Usos compatibles	Son usos compatibles los que a continuación se señalan (incluidos en las Tablas del art. 68 de las N.U. del P.G.O.U.), siempre dentro de la intensidad máxima que para ellos se fija en la presente ordenanza y en los Cuadros Generales del Estudio de Detalle: Sanitario- Asistencial Socio- Cultural y Educativo Deportivo Religioso Telecomunicaciones Comercial Espectáculos y Actividades Recreativas Hotelero y Residencial Colectivo Oficinas Artesanía y Pequeños Talleres
4.4 Intensidad de uso pormenorizado principal y compatibles:	El Cuadro General del presente Estudio de Detalle establece las intensidades de uso para cada una de las manzanas o zonas definidas en la ordenación.
4.5 Parámetros reguladores de uso	Los que sean de aplicación en cada caso de los arts. 69 a 126 de las N.U. del P.G. (Capítulo IV, Título II) con independencia de la normativa sectorial correspondiente.

5. Condiciones de aparcamiento

5.1 Exigencia de aparcamiento *	Una plaza por cada 100 m2 construibles (que garanticen al menos 1 plaza por vivienda).
	* Las condiciones de aparcamiento privado que se señalan en las presentes ordenanzas dan cumplimiento a las exigencias contenidas en el art. 104 del RUCyL (50% de las plazas exigibles sobre terrenos de titularidad privada en el conjunto del sector) de acuerdo con la justificación contenida en la Memoria.
5.2 Resto de condiciones	Según régimen general de N.U. del P.G.

6. Condiciones de parcelación

6.1 Condición de parcela mínima	A los efectos de las condiciones de reparcelación a cumplir en el Proyecto de Actuación, o bien de futuras parcelaciones, se considera parcela mínima la que por defecto se establece en el art. 138 de las N.U. del P.G.O.U.

7. Otras condiciones

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

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL SECTOR NC 19-02, LEON
DOCUMENTO REFUNDIDO
PROMOVIDO POR: AROMASEDONA S.L.U.

Art.º 18. Ordenanza SG-EL – Sistema General de Espacios Libres

1. Definición

Zonas públicas calificadas como "Sistema General de Espacios Libres", cuyo concepto responde al concepto enunciado en el art. 38 de la LUCyL "Sistema de espacios destinado a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo", en este caso, al servicio de la zona en la que se ubican.

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

2. Ambito de aplicación

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

3. Condiciones generales

Dada su condición de Sistema General, su regulación pormenorizada no compete a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada, por lo que el presente Estudio de Detalle se remite íntegramente a la regulación específica que de esta calificación urbanística se establece en el Plan General y en concreto, a los arts. 27, 30, 33 de las N.U. dentro del Cap. III de su Titulo I, todo ello sin perjuicio de los pequeños reajustes o adaptaciones dimensionales que sea preciso introducir, admitidos por la normativa urbanística.

Se corresponde con la zona verde situada en la coronación del talud generado por el discurrir de la Presa Bernesga, y con la zona ubicada en la parte llana del sector, al Sur del mismo, entre los dos viales impuestos por el planeamiento e integrando el cauce abierto de la Presa Bernesga.

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL SECTOR NC 19-02, LEON
DOCUMENTO REFUNDIDO
PROMOVIDO POR: AROMASEDONA S.L.U.

Art.º 19. Ordenanza SL-EL – Sistema Local de Espacios Libres

1. Definición

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

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

2. Ambito de aplicación

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

3. Condiciones generales

3.1 Condiciones Plan General	Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en los arts. 36 al 39 de las N.U. del P.G.O.U. para este sistema, incluidas en el Cap. III de su Título I. Estas condiciones deberán ser observadas por el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones del presente Estudio de Detalle.
3.2 Condiciones RUCyL	Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en el art. 105 del RUCyL para este sistema. En el presente Estudio de Detalle se observan parte de estas determinaciones, en lo que se refiere a que en las zonas reservadas se garantiza su adecuado asoleamiento, que se distribuyen en áreas adecuadas para su uso, evitando zonas residuales, con superficies unitarias mínimas de 500 m2 y que se puede inscribir en su interior una circunferencia de 20 m de diámetro. Además, de forma indicativa, en los planos correspondientes se indican las áreas destinadas para juegos infantiles. Estas condiciones, junto con el resto de las que correspondan, deberán observarse en el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones del presente Estudio de Detalle.

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL SECTOR NC 19-02, LEON
DOCUMENTO REFUNDIDO
PROMOVIDO POR: AROMASEDONA S.L.U.

Art.º 20. Ordenanza SL-EQ (Pb) – Sistema Local de Equipamiento Público

1. Definición

Zonas públicas calificadas como "Sistema Local de Equipamiento Publico", cuyo destino responde al concepto enunciado en el art. 38 de la LUCyL "Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios", en este caso, al servicio de la zona en la que se ubican. Las áreas reservadas para equipamientos públicos son de obligatoria cesión.

2. Ambito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SL-EQ (Pb).

3. Condiciones generales áreas de equipamiento público SL-EQ (Pb)

3.1 Condiciones tipológicas	Tipo de ordenación: Edificación aislada Serán aplicables íntegramente las condiciones tipológicas establecidas en los arts. 40 al 42 y 45 al 47 de las N.U. del P.G. para este sistema, incluidas en el Cap. III de su Título I, en lo que se refiere al supuesto de parcela exclusiva para el Suelo Urbano Consolidado y todo ello en función del uso al que finalmente se destine la parcela. Serán igualmente de aplicación otras condiciones de las N.U. del P.G. que puedan afectarle, tales como las que se establecen en los arts. 191 a 198, del Cap. VI, Título I, relativos a parámetros de la "edificación aislada". Los equipamientos públicos a construir deberán guardar un retranqueo mínimo de 3 m con respecto a linderos de parcela.
3.2 Condiciones de uso	No se establece un uso impuesto para la zona, que será fijado por el Ayuntamiento en función de las necesidades, siempre y cuando se adecue al concepto de "Equipamiento" fijado normativamente.
3.3 Condiciones de aparcamiento	Se reservarán como dotación mínima obligatoria, 35 plazas de aparcamiento de uso público en el interior de la parcela. Con esta reserva se cumple y complementa la reserva obligatoria de plazas de aparcamiento en suelo de uso y dominio público.
3.4 Condición de parcela mínima	A los efectos de las condiciones de reparcelación a cumplir en el Proyecto de Actuación, o bien de futuras parcelaciones, se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie no inferior a 500 m2. En las parcelas resultantes de la parcelación deberán respetarse las condiciones de retranqueo que se señalan en la presente ordenanza.
3.5 Otras Condiciones	En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G.O.U. que correspondan.

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL SECTOR NC 19-02, LEON
DOCUMENTO REFUNDIDO
PROMOVIDO POR: AROMASEDONA S.L.U.

Art.º 21. Ordenanza SL-EQ (Pr) – Sistema Local de Equipamiento Privado

1. Condiciones generales áreas de equipamiento privado EQ (Pr)

1.1 Condiciones tipológicas	Tipo de ordenación: Edificación aislada o alineada a vial. Los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle establecen el número máximo de alturas permitido para la zona EQ (Pr), que es de 4 (PB+3) con altura máxima de 13 m. Podrá aprovecharse el espacio bajocubierta, en las condiciones establecidas en las N.U. del P.G.O.U. y la superficie construida computará a los efectos de edificabilidad. Se establece el área máxima de movimiento de la edificación mediante un retranqueo obligatorio mínimo de 3 m. con respecto a linderos de parcela, pudiendo alinearse a vial y espacios libres públicos. En caso de retranquearse de estos, la distancia mínima será de 3 m. Se fija una intensidad máxima de uso de acuerdo con los Cuadros Generales de la ordenación.
1.2 Condiciones de uso	No se establece un uso pormenorizado concreto para las distintas zonas, pudiendo ser cualquiera de los que respondan a la condición de "Equipamiento", tal y como éste se regula normativamente, entre ellos los, siguientes: Religioso Comercial Deportivo Socio- Cultural y Educativo Sanitario- Asistencial Espectáculos y Actividades Recreativas Hotelero y Residencial Colectivo Oficinas y Administrativo Telecomunicaciones Artesanía y Pequeños Talleres Los anteriores usos podrán disponerse con carácter exclusivo o en combinación mixta.
1.3 Intensidad de uso	De acuerdo con los Cuadros Generales, para la zona calificada con la presente ordenanza EQ (Pr) se fija una intensidad de uso de 3.194,63 m2.
1.4 Condiciones de aparcamiento	Se establece una exigencia de una plaza por cada 100 m2 edificables Las plazas se adecuarán a las condiciones generales previstas en las N.U. del P.G.O.U.
1.5 Condición de parcela mínima	A los efectos de las condiciones de reparcelación a cumplir en el Proyecto de Actuación, o bien de futuras parcelaciones, se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie no inferior a 500 m2. En las parcelas resultantes de la parcelación deberán respetarse las condiciones de retranqueo que se señalan en la presente ordenanza.
1.6 Otras Condiciones	En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan.

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL SECTOR NC 19-02, LEON
DOCUMENTO REFUNDIDO
PROMOVIDO POR: AROMASEDONA S.L.U.

Art.º 22. Ordenanza SL-SU – Sistema Local de Servicios Urbanos

1. Definición

Zonas calificadas como "Sistema Local de Servicios Urbanos".

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

2. Ambito de aplicación

Se corresponde con área o zona grafiada en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SL-SU, reservada para Centro de Transformación con destino al suministro de energía eléctrica al sector.

Esta área tiene carácter privado y no constituye por tanto terreno de cesión obligatoria.

3. Condiciones generales

3.1 Condiciones tipológicas	Las condiciones de implantación del sistema vendrán dadas en función de las necesidades del servicio, con las siguientes limitaciones: Ocupación máxima de la parcela: Total. Altura máxima edificación: 4 m. Intensidad máxima de uso (edificabilidad): Según Cuadros Generales
3.2 Condiciones de uso	Los usos permitidos son los comprendidos dentro del concepto de "Servicios Urbanos", y de forma específica, Centros de Transformación eléctrica.
3.3 Intensidad de uso	SL-SU: 16 m2
3.4 Condiciones estéticas y de implantación	Salvo razones justificadas, los Centros de Transformación eléctrica deberán implantarse con carácter subterráneo. En caso de que se deban implantar en superficie, los equipos deberán disponerse garantizando una adecuada integración urbana, debiendo preverse, si fuera necesario, una envolvente arquitectónica que asegure un correcto impacto ambiental y estético.
3.5 Otras condiciones	En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan, específicamente las de los arts. 48 a 54 del Cap. III, Título I.

Art.º 23. Ordenanza SL-VI – Sistema Local de Red Viaria

1. Definición

Zonas públicas calificadas como "Red Viaria", cuyo destino responde al concepto enunciado en el art. 38 de la LUCyL, "Sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes", en este caso del sistema local, esto es, al servicio del ámbito objeto de ordenación.

Areas dotacionales de obligatoria cesión, alguna de ellas impuestas desde el Plan General de Ordenación Urbana.

2. Ambito de aplicación

Se corresponde con área o zona grafiada en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con la denominación de calles "A", "B", "C" y "D". En los planos de ordenación se observan las distintas calles trazadas.

3. Condiciones generales

La presente ordenanza, en cuanto a la regulación pormenorizada de las áreas afectadas por esta calificación urbanística, se remite íntegramente a lo establecido en el Plan General, y en concreto, a los arts. 27 a 35 de las N.U. dentro del Cap. III de su Título I, dedicados al "Sistema de vías públicas o comunicaciones".

El Plan General tipifica la red viaria en tres categorías, "Red Básica Funcional", "Red Complementaria" y "Red Capilar". Dentro del viario impuesto para el sector por el Plan General, las calles "B" y "C", que discurren en dirección Norte-Sur en la zona baja del mismo, tienen la condición de "Red Capilar". La calle "A", que también discurre en dirección Norte-Sur por el centro del sector, también tiene la condición de "Red Capilar", al igual que la calle "D", situada al Sur del sector, en la zona discontinua del mismo. Las latitudes proyectadas para los distintos elementos viarios se adecuan a lo establecido en los arts. 34 y 35 de las N.U. del P.G., fijándose para la "Red Capilar", un ancho mínimo de carril de rodadura de calzada de 4 m. para un carril de circulación, con aceras de 2,50 m de ancho. Estas condiciones se respetarán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

En los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle, se desarrollan los aspectos básicos, definiendo altimetrías y rasantes, secciones y perfiles longitudinales. Se definen y computan en las vías públicas previstas las plazas de aparcamiento necesarias para cumplir las reservas reglamentarias, ateniéndose a una superficie mínima de 10 m2. Entre ellas se reservan las destinadas a personas con movilidad reducida. El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar en detalle las determinaciones técnicas y condiciones de la red viaria, con sujeción a lo señalado en el presente Estudio de Detalle y en el Plan General, debiendo dar cumplimiento asimismo a lo preceptuado en la Ley y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como a las condiciones del Plan General que se sean de aplicación del uso "Garaje-Aparcamiento", regulado en los arts. 118 a 126 de las N.U.

La posición de las plazas de aparcamiento público indicadas en el presente Estudio de Detalle tiene carácter orientativo, pudiendo reajustarse con la redacción del Proyecto de Urbanización, siendo vinculante el número de plazas mínimo exigido por la normativa, que son 118 plazas.

Cap. 3 Calculo del aprovechamiento medio

Art.º 24. Aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio del sector se obtiene de acuerdo con los criterios señalados en el art. 107 del RUCyL. Se suman todos los aprovechamientos permitidos en el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas. Estos aprovechamientos se expresan en metros cuadrados edificables en el uso predominante y una vez obtenidos, se dividen por la superficie total del sector.

De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que y estén afectas a su destino y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación. Las dotaciones urbanísticas públicas existentes, que se conservan con la nueva ordenación son:

a) La acera sobre la calle Calvo Sotelo, con una superficie de 162,89m2
b) La acera sobre la calle Las Fuentes, con una superficie de 28,70m2
c) La acera sobre la calle San Juan Bosco, con una superficie de 217,42m2

Suman estas dotaciones una superficie total de 409,01m2

Por lo tanto, la superficie total del sector es de 20.370,85m2, la superficie de las dotaciones urbanísticas existentes es de 409,01m2 y el aprovechamiento total en el sector es de 15.306,33 m2, de donde:

Superficie neta del sector: 20.370,85 m2 – 409,01m2 = 19.961,84m2

Aprovechamiento medio: 15.306,33 m2 / 19.961,84 m2 = 0,76678 m2/m2

El aprovechamiento medio resultante se expresa con carácter provisional hasta que se redacte el correspondiente Proyecto de Actuación, y puedan determinarse con exactitud las superficies de los titulares públicos y privados.

Título III – CONDICIONES DE URBANIZACION

Art.º 25. Normas generales de la urbanización

En cuanto a la urbanización del sector, las condiciones de desarrollo de la misma se ajustarán a la legislación urbanística vigente y al P.G.O.U., particularmente lo prescrito en la Subsección 7ª, "Desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos", de la sección 2ª, Capítulo II, del Título II de sus Normas Urbanística (arts. 48 a 54), donde se desarrollan las "Condiciones técnicas de diseño e implantación" de los diferentes subsistemas de servicios urbanos.

También se observarán las determinaciones del P.G.O.U. para la red viaria y espacios libres públicos, desarrolladas en los arts. 27 a 35 y 36 a 39. En cuanto a la normativa sectorial que regula estos aspectos, se ajustará su diseño a lo prescrito en el art. 105 del RUCyL.

El Proyecto de Urbanización que oportunamente se redacte desarrollará con la precisión necesaria para su ejecución todas las determinaciones completas sobre la urbanización del sector. Sus especificaciones se regularán por el art. 95 de la LUCyL y el art. 253 del RUCyL. No podrá modificar la ordenación vigente del sector y cumplirá la Ley y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, así como lo prescrito al efecto en el Código Técnico de la Edificación.

El Proyecto de Urbanización justificará en su redacción la idoneidad de las redes de servicios proyectadas, la capacidad de las mismas y su enlace con las redes existentes, considerando su capacidad para absorber el aumento de la demanda.

Título IV – DESARROLLO Y GESTION

Art.º 26. Unidades de Actuación

De acuerdo con lo prescrito en al art. 108 del RUCyL, cuando se establece la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado, estos se podrán dividir en uno o más ámbitos de gestión urbanística, denominados Unidades de Actuación. Dada la pequeña superficie del sector a desarrollar, en el presente Estudio de Detalle se delimita una única Unidad de Actuación que incluye la totalidad del ámbito del mismo.

Art.º 27. Sistema de gestión

En el correspondiente Proyecto de Actuación se determinará el sistema de actuación previsto para el sector, según lo establecido en el art. 241 del RUCyL.

Art.º 28. Plazos para el cumplimiento de deberes

En relación con este apartado, el presente Estudio de Detalle establece un plazo máximo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, de 10 años, en consonancia con lo prescrito en el art. 49.1 del RUCyL.

Art.º 29. Reparcelación. Parcelaciones urbanísticas

En el Proyecto de Actuación que se redacte para desarrollar el Estudio de Detalle, se deberán indicar como mínimo las bases para la reparcelación de las fincas. Se podrá generar cualquier estructura parcelaria que respete las condiciones de parcelación descritas en la ordenanza zonal asignada. No se podrán adjudicar parcelas que no reúnan las condiciones de la parcela mínima establecida en ordenanza.

Las parcelaciones urbanísticas resultantes deben adecuarse a lo prescrito en los arts. 104 de la LUCyL y 309 a 311 del RUCyL.

Art.º 30. Licencias y autorizaciones

Se regularán por el procedimiento administrativo vigente, el Titulo IV de la LUCyL y RUCyL, “Intervención en el uso del suelo”, y al art. 55 del P.G.O.U. de León.

Art.º 31. Usos y construcciones fuera de ordenación

A los efectos de la determinación de los usos y construcciones fuera de ordenación, se remite a lo ya indicado en el “Título IV – Ordenación Detallada, Art. 98. Usos fuera de ordenación”, que se incluye en la Memoria Vinculante del presente Estudio de Detalle.

Art.º 32. Normas generales de la edificación

Las Ordenanzas Particulares de zona que se incluyen en el presente documento regularán las condiciones de edificación, además de lo indicado en el P.G.O.U., de aplicación complementaria y subsidiaria. Concretamente tendrán este carácter las condiciones prescritas en los capítulos V, “Normas Generales de la Edificación” y VI, “Ordenación de la Edificación”, del P.G.O.U.

Art.º 33. Normas generales de los usos

Las Ordenanzas Particulares de zona que se incluyen en el presente documento regularán las condiciones de los usos, además de lo indicado en el P.G.O.U., de aplicación complementaria y subsidiaria. Concretamente tendrán este carácter las condiciones prescritas en el capítulo IV, “Normas Generales de los Usos”.

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL SECTOR NC 19-02, LEON
DOCUMENTO REFUNDIDO
PROMOVIDO POR: AROMASEDONA S.L.U.

INDICE

DE – EEF ESTUDIO ECONOMICO

Cap. 1 Disposiciones Generales

1.1 Objeto
1.2 Aspectos a considerar en la programación

Cap. 2 Programación temporal

2.1 Planeamiento y gestión
2.2 Urbanización
2.3 Edificación
2.4 Conclusiones

Cap. 3 Estudio Económico

3.1 Gastos de ejecución material de la urbanización
3.2 Gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización
3.3 Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios
3.4 Conservación y mantenimiento de la urbanización
3.5 Repercusión de la urbanización
3.6 Financiación de la urbanización

Cap. 4 Informe de Sostenibilidad Económica

ANEXO

A.1 Tabla resumen

DE – EEF ESTUDIO ECONOMICO

Cap. 1 Disposiciones Generales

1.1 Objeto

El art. 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, regula las determinaciones que deben contener los Estudios de Detalle, estableciendo que entre los documentos que integran estos instrumentos de desarrollo se encuentra el estudio económico, cuyo objeto es:

El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La previsión económica, al igual que la programación temporal que se describe a continuación, tienen un carácter indicativo que en ningún caso será vinculante, quedando sujeta su confirmación a la fecha de inicio y proceso de ejecución de las obras de urbanización. En ello repercutirán lógicamente los posibles aumentos de precios de materiales y mano de obra.

En resumen se trata de establecer de forma aproximada un desarrollo temporal de las obras con el fin de controlar la duración del las mismas y la recepción de los suelos dotacionales públicos, así como de los servicios urbanísticos proyectados; previamente a la ocupación de los terrenos para edificación.

1.2. Aspectos a considerar en la programación

En la programación temporal del desarrollo urbanístico resultante de la aplicación de las determinaciones del presente documento, se distinguen tres fases, a saber:

- La elaboración y aprobación de los documentos de gestión urbanística.
- La contratación y ejecución de la obra urbanizadora, en las fases que se consideren.
- Las obras de edificación, previa obtención de las licencias, de ejecución simultánea o no a la obra de urbanización.

Asimismo, estas fases estarán condicionadas por varios factores, como son los plazos y tramitación de los procedimientos administrativos y la disponibilidad de los agentes públicos y privados que intervendrán en su ejecución.

Otro de los condicionantes importantes que afectaran el desarrollo urbanístico previsto es el sistema de actuación que se determine en el Proyecto de Actuación, cualquiera de entre los recogidos en la legislación vigente. Por último, otro factor significativo que incide en el desarrollo urbanístico es la cantidad de Unidades de Actuación que se integren en el sector. En el presente caso se ha simplificado esta problemática al delimitar una única Unidad de Actuación para el sector.

Cap. 2 Programación temporal

2.1. Planeamiento y gestión

Para la elaboración y aprobación de los documentos de planeamiento y gestión urbanística, se prevé un calendario considerando que el Proyecto de Actuación contenga las bases de la urbanización, siendo necesario tramitar de forma independiente el Proyecto de Urbanización. El plazo de aprobación del Estudio de Detalle se estima en seis meses desde su presentación, considerando que para la redacción y aprobación de los restantes instrumentos de gestión se requerirán aproximadamente diez meses desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

2.2. Urbanización

La contratación e inicio de la obra urbanizadora es competencia exclusiva de la entidad promotora del sector, entendiendo que se puede abordar de forma simultánea con la tramitación de los documentos urbanísticos pertinentes. En cuanto a la secuencia temporal de la obra de urbanización, considerando la pequeña superficie del sector y la complicada topografía del mismo, se estima una duración de la misma de nueve meses, con el siguiente detalle.

	FASE DE URBANIZACION	3 MESES	3 MESES	3 MESES
1ª	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y TENDIDO DE CANALIZACIONES			
2ª	EJECUCION DE RED VIARIA, OBRAS DE FABRICA Y PAVIMENTACIONES			
3ª	TRATAMIENTO DE ZONAS VERDES, SEÑALIZACION VIARIA Y OTROS			

2.3. Edificación

En cuanto a las obras de edificación, éstas podrán iniciarse de forma simultánea con las de urbanización, de acuerdo a las condiciones prescritas en el art. 214 del RUCyL, "Urbanización y construcción simultáneas". En todo caso, utilizando un criterio de racionalidad, se entiende que para poder simultanear ambas obras, las de urbanización deberían haber alcanzado un grado de ejecución avanzado para permitir la necesaria interrelación que ambas requieren.

De cualquier modo, será el Ayuntamiento quien determine la oportunidad de conceder las licencias de edificación, estableciendo para ello los requisitos que considere con ajuste a la legislación vigente, y teniendo presente que en el caso de las viviendas con algún tipo de protección, los procedimientos necesarios podrían dilatar los plazos de inicio.

2.4. Conclusiones

En resumen, de la programación estimada de las obras de urbanización prevista, se concluye que:

- Con la inscripción registral del Proyecto de Actuación, los suelos dotacionales públicos y los viales pasarán a titularidad pública.

- A la finalización de la obra de urbanización y recepción de la misma, entrarán en servicio los espacios públicos descritos en el párrafo anterior.

Cap. 3 Estudio Económico

En el art. 198 del RUCyL, "Determinación de los gastos de urbanización", se establece lo siguiente:

1 – Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística.

2 – Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:

a) La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico (según la relación de los elementos que se contiene)

b) La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial (al menos, los que en la relación del artículo se contiene), incluyendo conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto, con los servicios urbanos municipales.
c) La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico (incluyendo los elementos que en la relación del artículo se contiene)

3 - Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:

a) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, según la relación que se contiene en el artículo (gastos de constitución y gestión de entidades urbanísticas colaboradoras, gastos de publicaciones y notificaciones, gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad, tributos y tasas, y en el sistema de concurrencia, retribución del urbanizador).
b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución, extinción de servidumbres y arrendamientos, demolición de construcciones, instalaciones, plantaciones y otros, cese de actividades, y ejercicio de los derechos de realojo y retorno.
c) Conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

3.1. Gastos de ejecución material de la urbanización

En la correspondiente tabla que se adjunta, se enumeran la relación de los capítulos de obra que integran la ejecución material de la urbanización, incluyendo los elementos que se indican en el punto 2 del art. 198 del RUCyL. Este desglose tiene carácter estimativo e incluye todos los servicios urbanísticos proyectados, la ejecución de las vías públicas y el tratamiento de los espacios libres públicos y mobiliario urbano.

La estimación de costes de ejecución material de la urbanización se establece en: 1.329.510,00 Euros.

A ello se deben añadir los conceptos de gastos generales y beneficio industrial más el IVA correspondiente.

3.2. Gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización

En la correspondiente tabla que se adjunta, se enumeran la relación de gastos indirectos complementarios de la urbanización, que con carácter estimativo son la elaboración de los instrumentos de gestión, que deberán ser redactados por técnico competente y estarán sujetos a los honorarios convenidos por las partes, incrementados por el correspondiente IVA.

En el momento de la redacción del presente Estudio de Detalle, no se han redactado ninguno de los otros instrumentos de gestión urbanística, por lo que se estima para su realización la cantidad de 90.000,00 euros, importe dentro del cual se consideran incluidos los otros conceptos indirectos que se relacionan en el punto 3 del art. 198 del RUCyL.

La estimación de gastos complementarios de la ejecución material se establece en: 90.000,00 Euros. A ello se deben añadir el IVA correspondiente.

3.3. Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios

Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios serán fijadas, de acuerdo con los estudios y valoraciones pertinentes, en el documento de Proyecto de Actuación que oportunamente y para completar el desarrollo del sector NC 10-02, resulte preceptivo redactar.

Como en el presente documento se determinan edificaciones fuera de ordenación e incompatibles con el planeamiento, las indemnizaciones se referirán a las construcciones existentes que no puedan ser conservadas en pie y en uso, una vez realizada la reparcelación y establecidas las edificabilidades correspondientes a cada parcela. De la misma forma se procederá en el caso de instalaciones, plantaciones u obras de urbanización realizadas para desarrollar los usos actuales en las fincas afectadas por el desarrollo previsto.

Por lo tanto, a la vista de la tipología de las edificaciones incluidas en el sector, de las obras de contención de tierras existentes y de los usos actuales de las fincas, el coste estimado de indemnizaciones se establece en: 150.000,00 Euros.

3.4. Conservación y mantenimiento de la urbanización

Como la previsión es que una vez concluida la urbanización, conforme al Proyecto aprobado, la misma se reciba por parte del Ayuntamiento, no se hace una reserva especial de costes para conservación y mantenimiento de la urbanización.

Asimismo se sobreentiende que cualquier defecto o incidencia que se manifieste en la urbanización, dentro del plazo fijado para garantía de la misma, será asumido, en lo que corresponda, por la empresa adjudicataria de las obras; con independencia de la fianza que constituya la garantía de urbanización, que según la legislación vigente debe cubrir dichas contingencias.

Por lo tanto el coste estimado de conservación y mantenimiento de la urbanización se establece en: 0 Euros.

3.5. Repercusión de la urbanización

En resumen de lo manifestado, a continuación se enumeran los valores más importantes de la obra de urbanización, siendo éstos los que normalmente se consideran para establecer la repercusión económica de las obras de urbanización en el conjunto de las operaciones de promoción particular:

	PARAMETRO DE REFERENCIA (Superficie, edificabilidad y nº de viviendas)	PRESUPUESTO DE URBANIZACION	GASTOS COMPLE.	INDEM NIZAC.	CONS. URBA.	TOTAL
COSTES SIN IVA		1.329.510,00 €	90.000,00€	150.000€	———	**1.569.510 €**
Repercusión sobre suelo bruto	19.961,84 m2	66,60 €/m2	4,51 €/m2	7,51 €/m2	———	**78,62 €**
Repercusión s/suelo neto (sin viales)	12.088,27 m2	109,98 €/m2	7,44 €/m2	12,40 €/m2	———	**129,82 €**
Repercusión s/suelo privativo neto *	4.763,44 m2	279,10 €/m2	18,89 €/m2	31,49 €/m2	———	**329,48 €**
Repercusión sobre edificabilidad lucrativa *	13.775,69 m2	96,51 €/m2	6,53 €/m2	10,89 €/m2	———	**113,93 €**
Repercusión sobre viv. construida*	102 viv	13.034,41 €/v.	882,35 €/v.	1.470,59€/v.	———	**15.387,35 €**

* A los efectos de las posibles valoraciones, hay que considerar que 10% del Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación se cederá obligatoriamente al Ayuntamiento, por lo que la repercusión de los costes de urbanización se aplicará directamente sobre el 90 % de aprovechamiento correspondiente a los propietarios particulares.

De lo indicado en la tabla precedente, se entiende que los valores de repercusión son proporcionados con la actuación prevista en el sector y se encuadran dentro de los límites que normalmente se consideran en obras similares a la proyectada.

3.6. Financiación de la urbanización

Como en el momento de redactar el presente Estudio de Detalle no se tiene información de cómo acometerán los propietarios del sector las obras de urbanización, se estima que lo más probable es que se distribuyan cuotas de urbanización entre los distintos propietarios.

Se entiende que en todo caso, la financiación de las obras se ajustará a las necesidades que se presenten a medida que se vayan ejecutando las distintas fases previstas.

Cap. 4 Informe de sostenibilidad económica

De acuerdo con lo prescrito en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Estatal del Suelo 8/2007 de 28 de mayo, en su art. 15.4, y en el art. 136 del RUCyL; se "ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

En éste aspecto, el desarrollo urbanístico del sector NC 19-02 responde a una iniciativa de promoción privada, por lo que todos los costes inherentes a la urbanización del mismo se repercutirán sobre los terrenos de propiedad particular resultantes de la parcelación.

Asimismo, se entiende que, al estar incluido el desarrollo del sector dentro de los objetivos y propuestas generales fijados por el P.G.O.U. para el ámbito de la ciudad de León, se asume que en consecuencia, el desarrollo del mismo debe considerarse sostenible económicamente, toda vez que la Hacienda Pública, en éste caso el Ayuntamiento de León, al incorporar a su patrimonio la urbanización con sus infraestructuras y servicios, determinará en sus previsiones presupuestarias anuales las partidas necesarias para hacer frente al correcto funcionamiento de los mismos, como actualmente se hace con el resto del suelo urbano que integra el ámbito municipal.

Es importante significar que el desarrollo del sector permitirá al Ayuntamiento de León, incrementar su patrimonio con la incorporación del suelo y el aprovechamiento correspondiente a la cesión obligatoria del 10% de la edificabilidad lucrativa del sector.

De igual forma, los desarrollos arquitectónicos que se materialicen en las parcelas privadas, generarán para las arcas municipales ingresos por conceptos de licencias de obras y tasas por prestación de servicios varios relacionados con estas.

Asimismo es previsible que se generen ingresos por otros conceptos derivados del funcionamiento y posterior ocupación de dichas edificaciones; como son, el impuesto de bienes inmuebles, las tasas por circulación de vehículos, las tasas por autorización de vados, las licencias de aperturas de locales, las tasas por ocupación de aceras y espacios públicos, etc.

Respecto de la conservación y el mantenimiento de la urbanización, no se hace una reserva expresa de costes en este apartado, por los motivos que se han justificado en el artículo anterior.

Por lo expuesto, se considera admisible y asumible, el impacto que la actuación prevista tendrá sobre la Hacienda Pública, toda vez que los ingresos que genere servirán para compensar los costes de mantenimiento y prestación de los servicios básicos necesarios que demande su implantación.

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL SECTOR NC 19-02, LEON
DOCUMENTO REFUNDIDO
PROMOVIDO POR: AROMASEDONA S.L.U.

ANEXO

A. 1. Tabla resumen

SECTOR NC 19-02

URBANIZACION				
EJECUCION MATERIAL	CAP	UNIDADES DE OBRA	IMPORTE	%
	1	ENCAUZAMIENTO PRESA BERNESGA	111.678,84	8,40
	2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	67.805,01	5,10
	3	RED DE SANEAMIENTO	85.088,64	6,40
	4	RED DE ABASTECIMIENTO	57.168,93	4,30
	5	RED DE RIEGO DE ZONAS VERDES	9.439,52	0,71
	6	RED DE ENERGIA ELECTRICA	227.346,21	17,10
	7	RED DE TELEFONIA	38.555,79	2,90
	8	RED DE ALUMBRADO PUBLICO	108.355,06	8,15
	9	RED DE TELECOMUNICACIONES	39.885,30	3,00
	10	RED DE GAS NATURAL	41.081,85	3,09
	11	FIRMES Y PAVIMENTOS	347.962,76	26,17
	12	MOBILIARIO URBANO	37.625,13	2,83
	13	SEÑALIZACION VIARIA	42.145,46	3,17
	14	JARDINERIA	69.134,52	5,20
	15	OBRAS COMPLEMENTARIAS	11.699,68	0,88
	16	CONTROL DE CALIDAD (1%)	13.295,10	1,00
	17	SEGURIDAD Y SALUD (1,6%)	21.242,20	1,60
		PRESUPUSTO EJECUCION MATERIAL	1.329.510,00	
		GASTOS GENERALES (13%)	172.836,30	
		BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	79.770,60	
		SUBTOTAL	1.582.116,90	
		IVA (18%)	284.781,04	
		TOTAL	**1.866.897,94**	

GASTOS COMPLEMENTARIOS		
CONCEPTO	ELABORACION DE DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTION - OTROS	70.000,00
	ASESORIA JURIDICA JUNTA DE COMPENSACIÓN	20.000,00
	SUBTOTAL	90.000,00
	IVA (18%)	16.200,00
	TOTAL	**106.200,00**

INDEMNIZACIONES		
CONCEPTO	A PREVER EN EL P. DE ACTUACIÓN EN FUNCION DEL SIST. DE ACTUACION	**150.000,00**

CONSERVACION Y MANTENIMIENTO		
CONCEPTO	NO PREVISIB LES	**00,00**

OTROS COSTES IMPUTABLES		
CONCEPTO	NINGUNO	**00,00**

TOTAL COSTES	**2.123.097,94**