MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

"SECTOR DE ORDENACIÓN ASUMIDA" SOA 03-02

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

ÍNDICE

DI DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

Título I CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap. 1 Características físicas y territoriales

I.1.1 Emplazamiento. Aspectos generales. Cambios información pública

I.1.2 Medio natural. Elementos protegibles de valor natural o cultural

I.1.3 Ámbito de actuación. Delimitación del sector

Cap. 2 Usos del suelo existentes

I.2.1 Edificaciones y usos existentes. Dotaciones urbanísticas

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

I.2.3 Estructura de la propiedad del suelo. Registro y Catastro

Título II DETERMINACIONES EXISTENTES

Cap. 1 Planeamiento urbanístico y territorial vigentes

II.1.1 Instrumentos de ordenación del territorio. Normativa sectorial

II.1.2 Evaluación de impacto ambiental

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

II.1.4 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Determinaciones

II.1.5 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Documentación

Cap. 2 Determinaciones de Ordenación General

II.2.1 Encuadre del Estudio de Detalle en el planeamiento general

II.2.2 Objetivos del Plan General. Memoria del fragmento

DN DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Título I CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

I.1 Conveniencia y oportunidad. Antecedentes

I.2 Objeto. Promotor y redactores del documento

I.3 Habilitación

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

Título II OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

II.1 Contexto del sector

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

II.3 Infraestructuras proyectadas

Título III ORDENACIÓN GENERAL (Justificación del cumplimiento)

III.1 Artº 138 RUCyL. Coherencia con Plan General

III.2 Parámetros Reglamento de Urbanismo y Plan General

Título IV ORDENACIÓN DETALLADA

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

IV.2 Resumen ejecutivo

IV.3 Conclusión

Título V OTRAS DETERMINACIONES

V.1 Ley del Ruido de Castilla y León

V.2 Orden VIV/561/2010

V.3 Protección ciudadana

V.4 Conclusión

Título VI RESUMEN DE PARÁMETROS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Ficha SOA del PGOU

Cuadro general de ordenación

DI DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

Título I CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap. 1. Características físicas y territoriales

1.1 Emplazamiento. Aspectos generales. Cambios información pública

El presente documento consiste en el Estudio de Detalle del sector SOA 03-02 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de León, cuyos parámetros de ordenación se encuentran incluidos en ficha específica de las Normas Urbanísticas de dicho Plan.

Este suelo, aunque formalmente clasificado como suelo urbano no consolidado, se encuentra sujeto a un régimen urbanístico especial establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, que se desprende de su condición de SOA, "Sector de Ordenación Asumida", pues sus condiciones, que se conservan, derivan de una modificación del anterior Plan General de Ordenación Urbana de 1980, aprobada con fecha 26/12/2000, debiéndose aplicar el régimen urbanístico correspondiente al momento en el que se aprobó dicha modificación, tal y como se establece en el artº 358 y 359 de las actuales Normas Urbanísticas del PGOU.

El presente documento incluye ciertas modificaciones respecto del que se sometió a aprobación inicial, en base al resultado del período de información pública y de los informes emitidos por las distintas administraciones, especialmente respecto de las cuestiones señaladas en el informe emitido por la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo de Castilla y León con fecha 24/06/11, fundamentalmente en cuanto a la necesidad de alcanzar las reservas dotacionales locales mínimas que se establecen en los artºs. 104 a 106 del RUCyL. Por todo ello, las modificaciones introducidas incluyen, entre otros, reajustes en la zonificación que afectan tanto a estos espacios públicos dotacionales como privados. Se introducen, en base a este informe, otro tipo de ajustes también, en lo tocante a distintos aspectos de determinaciones y documentación, como son justificación de coeficientes de ponderación,

ampliación del estudio de sostenibilidad económica, relación de distancia-altura entre bloques y edificaciones existentes, referencias más expresas al cumplimiento de la Orden Viv/561/2010 sobre condiciones de accesibilidad, y otros.

Los aspectos fundamentales de la ordenación se recogen en el vigente PGOU, estableciéndose la red viaria básica, las reservas dotacionales y las áreas susceptibles de edificación, así como su tipología general, siendo no obstante necesario redactar el presente Estudio de Detalle con objeto de completar y concretar las condiciones tipológicas no establecidas en el PGOU, como son alturas, fondos, áreas ocupables por la edificación o sólidos capaces, así como la distribución de usos y aprovechamientos para las áreas edificables. En la manzana situada al sur se plantea, de acuerdo con la ficha del PGOU, una ordenanza posiblemente de tipo AB, y al norte, una manzana cerrada, con lo que es preciso definir en concreto todos estos aspectos de tipología mediante la redacción de este instrumento de desarrollo. Por otra parte, resulta preciso establecer ordenanzas reguladoras para cada una de las áreas ordenadas, así como determinaciones de detalle para la red viaria, fijando alineaciones y rasantes, aspectos de ordenación de tráfico o aspectos técnicos de la futura urbanización. Por todo ello se hace precisa la redacción del presente documento.

En cuanto a las reservas de áreas dotacionales, habría que respetar al menos las previstas en el PGOU.

De todo ello se da cuenta de forma pormenorizada en los epígrafes correspondientes de la Memoria Vinculante.

La superficie del sector, según la ficha individualizada del PGOU, es de 20.427,62 m2, de acuerdo con las correcciones de errores de superficies introducidas en dicha ficha mediante modificación del PGOU aprobada por la Conserjería de Fomento con fecha 04/04/2011.

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

aplicada lógicamente, como antes se indicó, sobre la superficie resultante de la delimitación cartográfica del Plan General.

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

Desde un punto de vista físico, se trata por tanto de un área de reducida superficie, situado al Norte del tramo de la ronda interior urbana que une el polígono de Eras de Renueva con la carretera de Asturias, dentro de la zona denominada "Cantamilanos". Aunque esta zona presenta una topografía dificultosa, en ladera, se puede considerar que en la parte correspondiente al sector, no existen pendientes excesivamente elevadas, a excepción del borde Oeste, donde comienza una fuerte pendiente descendente.

El sector queda limitado al Norte por pequeño conjunto edificado en torno a la calle Cantamilanos, y sector NC 03-03 de suelo urbano no consolidado, al Sur, con el tramo de la ronda interior urbana señalado, al Este, con calle Laceana, y al Oeste, con el mismo sector NC 03-03.

1.2 Medio natural. Elementos protegibles de valor natural o cultural

Del análisis de la información urbanística disponible se deduce que los valores del territorio, en cuanto a elementos naturales propiamente dichos se refiere, son escasos, si bien el Plan General le atribuye un valor paisajístico importante en lo que se refiere a su posición elevada respecto del resto del conjunto urbano. El sector se sitúa en el cerro de Cantamilanos, terreno de pendientes acusadas, donde no se ubican, ni se conoce de su existencia anterior, elementos vegetales o de arbolado de interés, ni masas forestales, constituyendo una zona excluida en su mayor parte de la urbanización, seguramente por lo accidentado del terreno. Tampoco existen cultivos ni explotaciones agrarias, ni se conoce que históricamente estos suelos se hubiesen dedicado a tales usos.

Tampoco se detecta la existencia de ningún elemento de valor cultural o patrimonial, quedando la zona fuera de las áreas arqueológicas delimitadas en el vigente P.G.O.U., si bien, en el exterior del sector, en la parte baja de la ladera, próximo al Polígono Eras de Renueva, se encuentra el área arqueológica delimitada del "acueducto romano", sin que tenga ninguna incidencia sobre el área objeto de ordenación.

1.2.1. Accesibilidad

La zona queda dotada de una adecuada accesibilidad a través de la trama viaria existente, y del nuevo viario local impuesto. El sector se ubica en la confluencia de dos importantes vías urbanas, como son la ronda interior urbana y la carretera de Asturias, que garantizan una buena comunicación rodada. Desde la rotonda ubicada en este punto de confluencia, se accedería al sector, a través de la actual calle Laceana, cuya latitud se ampliará como consecuencia de la ejecución del sector, y en continuidad con ésta, desde viario local impuesto que divide el sector en dos zonas edificables, al Norte y Sur del mismo. En todo caso, se evita lógicamente, por razones de seguridad y funcionalidad, cualquier acceso al sector desde la ronda interior urbana, vía estructurante desdoblada, con dos carriles por sentido, aparte que, entre el sector y dicho tramo de ronda, existe también un importante desnivel, pues ésta se encuentra ejecutada en trinchera.

1.2.2. Vegetación y paisaje

Como se dijo, no existen en el terreno masas arboladas o especies vegetales de carácter natural, tratándose de un terreno inculto. No existen áreas protegidas o catalogadas desde el punto de vista natural.

1.2.3. Topografía

Aunque la zona de Cantamilanos presenta una topografía dificultosa, en ladera, se puede considerar que en la parte correspondiente al sector, no existen pendientes excesivamente elevadas, conformándose una plataforma con ligera pendiente descendente en dirección W-E, a excepción del borde Oeste del sector, donde comienza una fuerte pendiente descendente en dirección Oeste, hacia la carretera de Carbajal de la Legua y Polígono Eras de Renueva. La plataforma se encuentra entre las cotas aproximadas 870 a 874, produciéndose un descenso brusco en el lindero Oeste hasta la 860 aproximadamente.

En plano topográfico adjunto pueden comprobarse las características de los terrenos. En la ordenación deberán observarse los puntos de rasante fija determinados por las calles adyacentes, Laceana y Cantamilanos, así como los puntos de enganche y acometida de servicios. Igualmente, el PGOU determina otros nuevos puntos de rasante a respetar en la ordenación, especialmente los correspondientes al viario impuesto situado al Oeste del sector, que tiene continuidad con paso elevado previsto sobre la ronda interior urbana, para salvar ésta, y que el Plan General establece e impone como carga al sector NC 06-01, situado al otro lado de la citada ronda interior. En cualquier caso, se podrán garantizar pendientes longitudinales de calle superiores al 1%, posibilitando un adecuado drenaje, tal y como se refleja en los perfiles longitudinales que se incluyen en el presente documento.

1.2.4. Hidrología

No existe ningún tipo de presas, cursos de agua o cauces públicos dentro del ámbito territorial del sector.

1.2.5. Geología

Geológicamente, la zona se encuentra enmarcada en 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 objeto de estudio corresponden fundamentalmente a materiales del Mioceno (Neógeno-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. Bajo los suelos vegetales, 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.

1.2.6. Climatología

La zona en la que se ubica el sector en estudio tiene unas condiciones climáticas de características propiamente continentales con contrastes violentos y vigorosos, vientos fríos y secos, altas presiones, largas etapas de heladas y lluvias en general escasas y más distribuidas.

Con carácter general se puede apreciar lo siguiente:

Temperaturas medias en general, por debajo de la línea de confort térmico, con máximas medias en torno a los 20º C y mínimas de 3º C.

Días con temperaturas extremas, es decir, superiores a los 30º C, o inferiores a los 0º C, están, con carácter general, en torno a los 15 días por mes, con excepción del otoño que, baja decisivamente esta cifra, hasta situarse casi hasta los 0 días, que indica que ésta es la época de clima más suave.

Presión atmosférica casi constante a lo largo de todo el año, en torno a los 685 mm., can variaciones mensuales mínimas respecto a las medias anuales.

Precipitaciones anuales en torno a 477,77 l/m2, registrándose los mayores valores en las estaciones de invierno y otoño.

Humedad del aire que alcanza valores importantes para esta zona, destacándose los más altos en otoño e invierno, decreciendo a medida que se aproxima el verano, como corresponde al tipo de clima seco.

Insolación con alto coeficiente, si tenemos en cuenta el gran número de días despejados y nubosos, siendo los cubiertos un porcentaje medio inferior al 40% en invierno y 10% en verano, con un total aproximado de 2.700 horas de sol por año.

Por último, analizando el concepto de "evapotranspiración potencial", es decir, la relación entre las precipitaciones y la exigencia de agua de los suelos de una determinada zona, que viene determinada no solamente por la cantidad de agua que pueda evaporar el terreno, sino también por la transpiración del tapiz vegetal que en él se asiente, se obtienen los siguientes valores:

Los meses de noviembre a marzo, registran exceso de agua, contrariamente al período de julio a septiembre, de carencia de agua.

El índice de evapotranspiración potencial pasa de 0,7 en el mes de enero a 1,5 en el de julio.

Estos datos deben analizarse bajo la perspectiva de que el índice denominado "evapotranspiración" integra los dos factores y representa el transporte de agua de la tierra a la atmósfera. Un clima es húmedo si el volumen de las precipitaciones supera la necesidad de agua, y es seco, si la exigencia de agua es mayor que las precipitaciones.

Estos valores proceden básicamente de la Estación Meteorológica de la Base Aérea de la Virgen del Camino.

1.2.7 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. En cualquier caso, dentro de la topografía complicada que presenta el área, las zonas edificables correspondientes al sector en cuestión se encuentran excluidas de las pendientes más pronunciadas, ubicándose en una zona e plataforma sensiblemente horizontal, lo que excluye los riesgos derivados de la construcción en ladera.

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.

1.2.8. Elementos de valor natural o cultural

No se conoce en el área la existencia de elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados (artº 136.2.a) RUCyL). El área no se encuentra afectada por ninguna Zona de Protección Arqueológica de las delimitadas en el Plan General.

1.3 Ámbito de actuación. Delimitación del sector

Como ya se señaló, la medición real del sector, por los límites reales de las parcelas afectadas, arroja una superficie de 21.110,10 m2.

Se procede a un ligero ajuste en el límite Este del sector, al objeto de incluir la integridad de las parcelas afectadas por la ordenación, pues el Plan General

tampoco recoge adecuadamente los límites de parcelas actuales en su límite con la calle Laceana, permitiéndose con ello, al incluirse estos suelos privados en el sector, la posibilidad de obtener los suelos para la ampliación de dicha calle. Ya se indicó también que esta corrección, por razones de adecuación a los límites de propiedad, está expresamente aceptada por las N U. del P.G. en sus artºs. 6 y 15, encontrándose dentro de la tolerancia del 5% de la superficie delimitada en los planos a Escala 1/2.000 de dicho Plan General que en tales artículos se indican (sobre la superficie del PGOU correctamente medida sobre plano, debe entenderse). En nuestro caso, la variación superficial realizada supone un aumento del 3,3%, esto es, claramente dentro de los límites admisibles.

Igualmente, este ajuste resulta necesario al objeto de garantizar, mediante el desarrollo del sector, la cesión gratuita para el Ayuntamiento de los terrenos precisos para la ampliación de la latitud de la actual calle Laceana, pues caso de quedar excluidos los mismos, esta obtención no estaría asegurada.

No consta en principio la existencia de suelos de uso y dominio público, como caminos que sirvan a las fincas allí existentes. Según reciente modificación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el criterio legal mantenido anteriormente, se ve modificado, de tal manera que, en el caso de que se existieran en la unidad de actuación terrenos de dominio público, el aprovechamiento correspondiente a éstos pertenecería a su Administración titular.

El aprovechamiento medio se calcula de acuerdo con los nuevos criterios legales.

Los límites del sector son básicamente los siguientes:

-Norte, pequeño conjunto edificado a ambos lados de la calle Cantamilanos, y sector NC 03-03 de suelo urbano no consolidado,

-Sur, tramo de la ronda interior urbana señalado,

-Este, con calle Laceana,

-Oeste, con el mismo sector NC 03-03.

Cap. 2. Usos del suelo existentes

2.1. Edificaciones y usos existentes. Dotaciones urbanísticas

Como se deduce de lo señalado, el sector se encuentra prácticamente carente de construcciones e instalaciones. Existe no obstante una nave en el

lado Oeste del sector, y unos cobertizos en el lado Este, con tapia delimitadora, adosados todos a las traseras de las viviendas situadas en la calle Cantamilanos. Estas construcciones, que se reflejan en el correspondiente plano de información urbanística, se consideran fuera de ordenación e incompatibles con el planeamiento, por cuanto deberán ser demolidas, previa indemnización, si fuese necesario, en la fase de gestión.

No consta la existencia de elementos dotacionales en el sector.

2.2 Redes de servicios actuales. Puntos de enganche y acometida

El Sector SOA 03-02, objeto del presente Estudio de Detalle, presenta un frente de contacto, en el límite Norte, con la calle Cantamilanos, en el Sur, con tramo de la ronda interior urbana, y en el Este, con la calle Laceana.

Su acceso se producirá a través de la rotonda que se encuentra en la confluencia de la ronda interior urbana con la carretera de Asturias, tal y como se puede comprobar en la documentación gráfica.

Existen una serie de redes de servicios e infraestructuras en calles y terrenos adyacentes desde los que podrán dotar los servicios del sector. Igualmente existen en proyecto redes de servicios para la dotación de sectores del entorno, como son los previstos para los sectores colindantes NC 03-02 y NC 03-03, cuyo planeamiento ya se encuentra aprobado, y que, previsiblemente, se desarrollarán con anterioridad a la urbanización del presente sector.

Se describen someramente a continuación las infraestructuras existentes y previstas, pudiendo comprobarse también sus características en los planos de información que forman parte del presente documento:

2.2.1. Abastecimiento de agua

Desde los actuales depósitos municipales de agua, sitos al otro lado de la ronda urbana, está prevista la ejecución de una tubería de abastecimiento D=300 mm. para servicio de los sectores NC 03-02 y NC 03-03, y de este mismo, SOA 03-02, partiendo de red de D=400 mm. existente en el recinto de dichos depósitos. Por las calles Laceana y Cantamilanos discurre también red de D=80 mm., que enganchará a la red anterior, para conseguir una red mallada.

2.2.2. Saneamiento

Para los citados sectores existe proyectada red de saneamiento de fecales de D=300 mm. y pluviales, a conectar esta última en colector de D=600 mm.

existente en la ronda urbana adyacente. Igualmente existen colectores en las calles colindantes Laceana y carretera de Asturias.

2.2.3. Energía eléctrica

El suministro de energía eléctrica lo proporciona en la actualidad la Compañía "Iberdrola S.A.". Desde el sector Ventas Oeste existen líneas que conectan con la calle Silencio. Las calles Laceana y Cantamilanos cuentan con líneas de servicio y también se encuentran proyectadas redes para el sector colindante NC 03-03. En cualquier caso, en cuanto al servicio del sector, se estará a lo que determine la Compañía Suministradora.

El suministro de energía eléctrica lo proporciona en la actualidad la Compañía "Iberdrola S.A." El punto de conexión e infraestructura eléctrica a ejecutar según la Cía. Suministradora será:

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

- El punto de conexión se realizará en el apoyo nº 16, el cual tendrá que ser sustituido por un apoyo de celosía. En el nuevo apoyo se realizarán dos pasos aéreos-subterráneos, para partir con dos líneas subterráneas de MT, las cuales anillarán el CT a instalar en el Sector. Toda la red subterránea de MT se realizará con conductor subterráneo HEPREZ-I 3(1x240) mm² de 12/20 kV y su trazado discurrirá por terreno de dominio público y por zona consolidada, disponiéndose de los CT necesarios, proyectándose dos para el presente Sector.

2.2.4. Telecomunicaciones

Por encontrarse próximo al tejido urbano, se localizan en la zona diversas canalizaciones de telefonía y otras redes de telecomunicaciones, por lo que no será necesario realizar un largo recorrido de conexión. Igualmente, se proyectan otras canalizaciones para los sectores próximos.

2.2.5. Gas natural

Discurren distintas líneas de la red de gas natural por el entorno, tuberías de PE en D=63, 110 y 200, como las que discurren por la calle Laceana y carretera de Asturias.

2.2.6. Resto de infraestructuras

Deberán tratarse con las compañías suministradoras.

2.3 Estructura de la propiedad del suelo. Registro y Catastro

En la documentación gráfica incluida en el presente documento se puede observar la estructura de la propiedad del suelo, que resulta muy sencilla, existiendo tres únicas parcelas, pertenecientes a tres propietarios distintos. Se incluyen en plano de información adjunto INF.-05, denominado "Estructura de la Propiedad - Parcelario actual". Se señalan a continuación:

Finca nº 1:

Propietario: REYAL URBIS, S.A. Y BANCO POPULAR, S.A.

Ref. Catastral: 24900A002100520000RU

Superficie real: 3.311,70 m2, según medición cartográfica (15,69% del total).

Finca nº 2:

Propietario: D. MÁXIMO BERCIANO PÉREZ

Ref. Catastral: 8410430TN8281S0001FF

Superficie real: 6.792,89 m2, según medición cartográfica (32,18% del total).

Finca nº 3:

Propietario: FAMILIA FEO-BLANCO

Ref. Catastral: 8410431TN8281S0001MF

Superficie real: 11.005,51 m2, según medición cartográfica (52,13% del total).

TOTAL: 21.110,10 m2

Dentro de este apartado se considera necesario aclarar lo relativo a una franja de terreno afectada por la actual calle Laceana, a los efectos de justificar la propiedad de la misma, y que según el plano parcelario afecta a las fincas aportadas nºs 2 y 3 en su límite con la citada calle Laceana.

Es de indicar que la calle Laceana, inicialmente era un camino carretero de no más de 3 metros de ancho, según se recoge de las escrituras de las fincas nºs 2 y 3 que colindaban al referido camino, como también lo verifican los documentos gráficos del Instituto Geográfico y Catastral de 1.955-58 donde quedan claramente representados tanto las fincas como el referido camino sobre los que ejecutó la actual calle, así como en otros documentos y fotografías de la época.

Posteriormente, entre los años 1950 -1960 se inició un pequeño proceso edificatorio en la zona, ejecutándose diferentes construcciones de viviendas de planta baja y planta piso sobre parcelas acomodadas para desarrollar estas edificaciones, ordenadas al borde del camino original.

En el PGOU de 1980-1982 quedaron definidas las alineaciones de la calle Laceana con la latitud actual.

Es en el año 1991 y con referencia al PGOU 1980-82, y a través de los Servicios Técnicos Municipales, cuando se redacta un proyecto de urbanización del barrio de Cantamilanos y se ejecuta la calle actualmente existente.

Para la ejecución de la urbanización de la calle no se aportó por parte de los titulares la franja de terreno de titularidad privada, que unida al camino existente constituyó la calle Laceana. Asimismo, es de mencionar que consultado el archivo del patrimonio municipal de bienes no consta referencia alguna a los terrenos incorporados a la calle Laceana.

Por tanto, la franja de terreno que ocupa el tramo de calle Laceana, grafiado en el PGOU dentro del sector, no ha de considerarse como una dotación pública existente (dado que no es de titularidad municipal), pues se trata de una franja de terreno perteneciente a las parcelas privadas aportadas nºs 2 y 3, y es precisamente ahora, con la gestión de este sector, lo que permitirá establecer una forma de obtención de este suelo, por cesión gratuita, para completar la citada calle Laceana, cuestión ésta que no se daría si esta franja de terreno estuviese excluida del sector.

Con lo anteriormente expuesto queda aclarada la referida titularidad privada de la franja de terreno incorporada a la calle, verificándose con ello la superficie del sector así como el cálculo del aprovechamiento medio del mismo.

Título II DETERMINACIONES EXISTENTES

Cap. 1. Planeamiento urbanístico y territorial vigente

1.1 Instrumentos de ordenación del territorio. Normativa sectorial

Del análisis e información del territorio no se deduce la existencia de elementos catalogados o protegidos que deban conservarse por sus valores naturales o culturales, todo ello en orden al cumplimiento de lo preceptuado en el punto 2.a) del artº 136 del RUCyL. No se conoce la existencia de normativa o planeamiento sectorial que pueda tener incidencia sobre el sector, ni en materia de protección natural ni cultural.

No existe afectación de cauces naturales. No se tiene constancia de la existencia de redes de infraestructura, carreteras o dotaciones, presumiéndose la inexistencia de caminos de uso y dominio público.

En el plano de delimitación de Áreas de Protección Arqueológica del término municipal, anexo al artº. 312 de las N.U. del Plan General, no se incluyen ámbitos que afecten a los terrenos señalados. El terreno, por el examen realizado, carece de arbolado y presencia de elementos vegetales de interés.

En lo que se conoce, no existen instrumentos de ordenación del territorio que afecten al área de León, y por lo tanto, al área objeto de ordenación.

No existen en el ámbito del sector dotaciones urbanísticas conocidas, como ya se ha señalado anteriormente.

1.2 Evaluación de impacto ambiental

De acuerdo con lo establecido en el artº 52.bis de la Ley de Urbanismo (y 157 del Reglamento) "Trámite ambiental", el presente Estudio de Detalle no constituye ninguno de los supuestos de instrumentos de planeamiento que deban someterse a trámite ambiental, ya sea "evaluación ambiental", o "evaluación de impacto ambiental".

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 artº. 45, además de insistir en este concepto,

señala que los Estudios de Detalle pueden modificar o completar la ordenación que hubiera establecido el planeamiento general, en su caso.

En este caso, el Estudio de Detalle tiene por objeto el de completar, a nivel de ordenación detallada, las determinaciones ya establecidas en el PGOU y que se señalaron anteriormente.

El citado artículo 45 de la LUCyL establece asimismo que los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada "conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44, según el instrumento de planeamiento general del Municipio". Estos aspectos tienen a su vez adecuado desarrollo en el RUCyL, al que nos referiremos en el apartado correspondiente.

1.4 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Determinaciones

El RUCyL, texto que desarrolla la Ley 5/99, distingue por una parte las determinaciones, y por otra, la documentación que deberá incluirse en los Estudios de Detalle.

En concreto, el artº 132, *"Coherencia con el planeamiento general"*, establece que *"Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana ..."*, y que también *"deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante"*. Asimismo se establece que dichos instrumentos deben ser *"coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública"* y *"compatibles con el planeamiento sectorial y el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de la determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio"*.

En concreto, en este caso, entendemos que el PGOU ha establecido algunas determinaciones de ordenación detallada, por lo que sería aplicable el artº 134 del RUCyL, y por tanto el Estudio de Detalle puede limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hayan sido establecidas previamente, de entre las previstas en los artºs 101 a 108 para los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, y que consisten en:

a) Calificación urbanística (artículo 94, con las especialidades de los artículos 103).

b) 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).

c) Determinación del aprovechamiento medio (artículo 107).

d) Unidades de actuación (artículo 108).

e) Usos fuera de ordenación (artículo 98).

f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99).

g) Áreas de tanteo y retracto (artículo 100).

En este caso concreto, dado lo ya indicado acerca del régimen urbanístico especial de estos suelos y su carácter de ordenación "asumida", el presente Estudio de Detalle se limita a concretar o completar, de entre las determinaciones de ordenación detallada que se han señalado, las que sean necesarias, pues, por ejemplo, la zonificación básica del suelo, con la distribución de áreas dotacionales (espacios libres o equipamientos), debe ser la que se desprende de la propia ordenación fijada o asumida por el PGOU.

1.5. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Documentación

El artº. 136 del Reglamento establece que los Estudios de Detalle *"deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en los artículos anteriores"*. En todo caso deben contener un documento independiente denominado *"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"*, que se señalan:

a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos de 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.

Asimismo, "Los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir además los documentos citados en el artículo 136.2", que se señalan:

a) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos 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, 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 vigentes.

10º.- Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales, 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 edificatorios permitidos.

c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 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 suficiencias y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

En el caso concreto que nos ocupa, entendemos que el PGOU ha establecido ya algunas determinaciones de ordenación detallada, entendiendo que el ED debe completar parte de ellas, tal y como se señaló anteriormente, de entre las que señala el Reglamento y que luego se justificarán.

Cap. 2. Determinaciones de ordenación general

2.1 Encuadre del Estudio de Detalle en el planeamiento general

Los instrumentos de planeamiento que introducen la ordenación detallada en sectores de Suelo Urbanizable Delimitado y Urbano No Consolidado no hacen sino desarrollar las determinaciones recogidas en el planeamiento general, al que deben acomodarse. El instrumento de planeamiento general del Ayuntamiento de León está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 4 de Agosto de 2.004, fruto de un largo proceso de Revisión y Adaptación del anterior Plan General del año 82. La publicación de la orden de aprobación definitiva se produjo en el BOCYL y BOP de 5 de agosto de 2.004, por lo que la fecha de su entrada en vigor sería la del día siguiente, esto es, 6 de agosto de 2.004.

El Plan General establece la ordenación general 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 necesidad de 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.

Los aspectos más relevantes que el Plan General establece para el sector se recogen en la ficha individualizada SOA que se contiene en las Normas Urbanísticas del mismo, y que se adjunta al final de la presente Memoria, a la que nos remitimos.

2.2. Objetivos del Plan General. Memoria del fragmento

La Memoria del Plan General, en el apartado que dedica al Fragmento 03 (que incluye una franja de terrenos al Oeste de la carretera de Carbajal, hasta el río Bernesga, y otra al Este de dicha carretera, que incluye el cerro de Cantamilanos, donde se ubica el sector), junto con la ficha individualizada del sector, de la que se ha dado cuenta en el punto anterior, revela los objetivos y propuestas que se establecen para el área, fruto del análisis y diagnóstico de este contexto urbanístico. Como formulación general para el fragmento, señala dos objetivos generales para la ordenación, como son:

1. *Preservar la perspectiva lejana de la ladera del cerro de Cantamilanos como penetración hacia el espacio urbano edificado del fondo escénico que aporta a la contemplación de la ciudad el Monte de San Isidro.*

2. *Integrar entre sí las áreas urbanas existentes en la franja más próxima al río y las situadas en la zona alta del cerro apoyadas sobre la carretera de Asturias.*

Para mayor concreción, nos remitimos a la misma.

En concreto, en lo que se refiere al sector SOA 03-02, establece:

> *"El ámbito de este sector, así como el régimen urbanístico que al mismo se asigna se corresponde exactamente con los terrenos que fueron objeto de una reciente reclasificación e incluidos desde el correspondiente expediente en una allí denominada "unidad de ejecución" en "suelo urbano no consolidado".*

Por lo que al régimen jurídico urbanístico de estos suelos se refiere, existe plena coincidencia entre el asignado a estos suelos en dicho expediente, y los criterios que este Plan ha establecido para la categorización del suelo urbano no consolidado, por lo que se mantiene en el modelo de este Plan el régimen urbanístico recientemente atribuido.

Existe también un alto grado de coincidencia entre los objetivos pretendidos por este Plan para esta zona y la ordenación detallada realizada para estos suelos en aquél expediente, por lo que el Plan mantiene las líneas básicas de aquella con una única matización puntual que afecta a la disposición de una edificación en el extremo oeste del ámbito, montada sobre la línea de ruptura de pendiente, lo que deriva en una sensible alteración del borde alto de la ladera, alteración que este Plan no acepta.

El Plan plantea la supresión completa de esta ordenación detallada, manteniendo, sin embargo, el índice de edificabilidad asignado en su momento, dentro de los sectores de ordenación asumida (SOA) con el régimen transitorio para los mismos que se propone desde este Plan General."

Como se ve, la Memoria del fragmento 3 del PGOU sigue incidiendo en el carácter singular del régimen urbanístico aplicable al sector, así como de la necesidad de establecer una nueva ordenación detallada.

DN. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Título I CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

I.1 Conveniencia y oportunidad. Antecedentes

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

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

I.2 Objeto. Promotor y redactores del documento

Es objeto por tanto del presente documento la redacción del Estudio de Detalle para completar la ordenación detallada del Sector de Ordenación Asumida SOA 03-02 del Plan General de Ordenación Urbana de León. El presente Estudio de Detalle se redacta por el arquitecto D. Martín Negral Feo y se promueve inicialmente por los titulares de las parcelas nºs. 1 y 3 REYAL URBIS, S.A. - BANCO POPULAR, S.A, Y FAMILIA FEO BLANCO respectivamente.

I.3 Habilitación

El artº 50 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 149 del Reglamento que la desarrolla establecen que los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras

Administraciones Públicas y por los particulares, por lo que existe habilitación suficiente para la presentación del presente Proyecto.

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

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

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

igualmente en argumento similar al señalar que *"el Plan General ha considerado necesario introducir algunos ajustes en las ordenaciones y determinaciones a que se refiere este Capítulo, todas y cada una de las cuales están reflejadas en los correspondientes planos"*.

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

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

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

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

técnicos a desarrollar en la futura urbanización, incluyendo esquemas de servicios de redes de infraestructura. Igualmente es preciso concretar la zonificación dotacional (respetando lo establecido en el PGOU), y dentro de ello, la situación del sistema local de servicios urbanos para ubicación de centros de transformación y otros.

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

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

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

Título II OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

II.1 Contexto del sector

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

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

-Determinaciones normativas, que se desprenden de la ficha individualizada SOA. Como ya se señaló, en esta ficha se han subsanado ciertos errores superficiales detectados en la misma mediante modificación del PGOU aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de 04/04/2011. Dentro de las determinaciones normativas, fundamentalmente pueden señalarse densidades de edificación bruta y neta (descontado el Sistema General de Espacios Libres previsto), de 1,30 y 1,36 m2/m2, respectivamente. Se impone igualmente una superficie de Sistema General de Espacios Libres de 876,42 m2. Deben destacarse también determinaciones de carácter tipológico para la edificación, en el apartado denominado "Modificaciones introducidas desde el PGOU":

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

-Determinaciones gráficas recogidas en los planos de ordenación del Plan General a Escala 1/2000. Se definen una serie de elementos que configuran prácticamente la ordenación, estableciendo las áreas dotacionales, viario local y espacios libres de sistema local y general, así como las dos áreas donde se puede materializar la edificación privada, divididas por viario impuesto, como son la zona Norte, en tipología cerrada, que completa la manzana

existente en torno a la calle Cantamilanos, y la zona Sur, en tipología abierta, que permite un movimiento más libre de la edificación, configurando una especie de cornisa en una topografía dominante.

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

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

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

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

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

definen espacios privados libres de edificación para usos de ocio y esparcimiento, además de facilitar la dotación de aparcamiento privado en subsuelo.

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

En cuanto a lo que se indica en este mismo informe en relación con lo que señala el artº 94.3 del RUCyL respecto de la adecuación al entorno de la tipología y alturas elegidas, debe indicarse que, a salvo las pequeñas manzanas de edificación existentes, el entorno se encuentra conformado igualmente por sectores de nuevo desarrollo, como los NC 03-03, SPA 02-01 (Ventas Oeste) o NC 06-01, con instrumentos de ordenación ya aprobados o en avanzado estado, donde se contemplan soluciones abiertas y en altura similares a las utilizadas. Por otra parte, la edificabilidad y las opciones tipológicas elegidas para el desarrollo del sector son el resultado en gran medida de las determinaciones establecidas en el Plan General (posible tipología AB) y no tanto por el presente documento de Estudio de Detalle. La ocupación de suelo que se destina a la ordenanza de tipología abierta no es sino el resultado de detraer a la superficie del sector las afecciones de PGOU en cuanto a la compleción de la manzana cerrada Norte y las reservas impuestas de viario público y zonas verdes de sistema local y general, a lo que deben añadirse las mayores exigencias del RUCyL en cuanto a aparcamiento público, zonas verdes y equipamiento público local. Si ello se combina con la obligación reglamentaria de disposición de aparcamiento privado, que se hace en subsuelo, la separación exigible entre bloques abiertos y la materialización de la edificabilidad prevista en el PGOU, resulta una solución tipológica en altura prácticamente obligada, que por otra parte es coherente

con la que expresamente prescribe la ficha del sector, esto es, AB, en bloque o torre aislados.

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

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

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

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

II.3 Infraestructuras proyectadas

Se procede a describir someramente las soluciones, que, de una forma esquemática, se adoptan para las distintas redes de infraestructuras en el

sector, que a su vez deberán ser desarrolladas en detalle en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Deberá en cualquier caso tenerse en cuenta la Subsección 7ª de la Sección 2ª, Cap. III, Tít. I, de las NU del PGOU, relativa al "Desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos", artºs. 48 a 54, donde se establecen diversas condiciones técnicas a tener en cuenta en el desarrollo de tales infraestructuras.

II.3.1- Red de saneamiento

Se prevé una red separativa.

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

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

Las redes contarán con pozos de registro de 1.000 mm. de diámetro en los quiebros de la red, conexiones con colectores y ramales, cambios de pendiente, y como mínimo cada 50 m. Para la recogida de las aguas de lluvia y de riego en los viales se instalarán sumideros de rejilla en los laterales de las calzadas conectados a la red a través de ramales de PVC de 200 mm. de diámetro. Se dispondrán también arquetas de acometida para la recogida de las aguas pluviales y fecales de los edificios.

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

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

- Viales: 0,90.

- Ámbito con uso predominante residencial plurifamiliar: 0,80.

- Ámbito con uso predominante de usos globales secundario y terciario: 0,40.

- Espacios libres, parques y jardines: 0,20.

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

Caudales de cálculo

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

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

La superficie destinada a otros usos dotacionales sería la siguiente:

SL-EL:	5.047,00 m2
SG-EL:	876,42 m2
SL-EQ:	1.827,00 m2
SL-SU:	42,00 m2
Viario público:	8.329,93 m2
TOTAL:	16.122,35 m2

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

Caudal medio:

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

Caudal punta:

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

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

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

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

La red de abastecimiento de agua discurrirá siempre por las aceras, con un diámetro que dependerá de la zona a servir, pero siempre con un mínimo de

100 mm. debido a las tomas para hidrantes de incendios exigidas por el Ayuntamiento de León. Se emplearán tuberías de fundición dúctil.

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

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

Para el cálculo de la red de abastecimiento de agua se tendrán en cuenta que la velocidad de circulación del agua será lo suficientemente elevada para evitar, en los puntos más desfavorables, la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión o ruido.

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

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

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

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

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

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

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

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

Caudales de cálculo

1.- CONSUMO DE AGUA RESIDENCIAL Y TERCIARIO

Residencial: Estimación 637 hab.

Dotación: 400 l/h/día

Caudal medio Qm (l/s): 637 x 400 = 254.800 l/día

254.800 l / 86.400 s = 2,95 l/s

Usos secundarios, terciarios y zonas verdes:

Superficie suelo (sin viario): 7.792,42 m2

Dotación: 1,5 l/s/ha

Caudal medio Qm (l/s): 0,7792 ha x 1,5 l/s/ha = 1,16 l/s

Qm total (l/s): 2,95 l/s + 1,16 l/s = 4,11 l/s

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

Coeficiente otros usos = 3

2,95 x 2,4 = 7,08 l/s

1,16 x 3 = 3,48 l/s

Qp = 7,08 l/s + 3,48 l/s = 10,56 l/s

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

Consumo residencial y terciario anual de agua:

4,11 l/s x (3600 x 24/1000) x 365 días = 129.613 m3/año

2.- CONSUMO DE AGUA - RIEGO Y BALDEO DE CALLES

Superficie suelo viario: 8.329,93 m2

Dotación: 1,2 l/m2/día

Caudal medio Qm (l/s): 8.329,93 m2 x 1,2 l/m2/día / 86.400 s = 0,116 l/s

Caudal medio Qm (m3/h): 0,116 l/s x 3600 / 1000 = 0,418 m3/h

Caudal punta de 24 h.: Qp = 0,418 m3/h x 24 = 10,03 m3/día

Consumo año agua-riego y baldeo calles:

10,03 m3/día x 365 días = 3.661 m3/año

II.3.3- Red de energía eléctrica y alumbrado público

La infraestructura eléctrica a ejecutar según la Cía Suministradora será:

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

- El punto de conexión se realizará en el apoyo nº 16, el cual tendrá que ser sustituido por un apoyo de celosía. En el nuevo apoyo se realizarán dos pasos aéreos-subterráneos, para partir con dos líneas subterráneas de MT, las cuales anillarán el CT a instalar en el Sector. Toda la red subterránea de MT se realizará con conductor subterráneo HEPREZ-I 3(1x240) mm² de 12/20 kV y su trazado discurrirá por terreno de dominio público y por zona consolidada, disponiéndose de los CT necesarios.

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

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

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

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

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

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

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

En general, 100 w/m2.

Centros religiosos, 50 w/m2.

Centros de Enseñanza, 300 w/plaza.

Mercado, 30 Kw.

Deportivo, 50 Kw.

Sanitario, 150 Kw.

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

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

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

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

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

15 lux en las calles peatonales ó con tráfico restringido.

25 lux en las grandes plazas

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

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

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

Luminancia media Cd/m2	Uniformidad Global Uo	Uniformidad Longitudinal U1	Incremento Umbral TI (%)	Relación entorno SR
2,00	0,40	0,70	10	0,50

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II.3.5- Red de gas natural

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

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

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

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

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

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

Red de abastecimiento
Red de riego
Red de saneamiento. Fecales
Red de saneamiento. Pluviales
Red de gas natural
Red de energía eléctrica

Red de alumbrado público
Red de telecomunicaciones

Título III ORDENACIÓN GENERAL (Justificación del cumplimiento)

III.1 Artº 138 RUCyL. Coherencia con Plan General

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

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

III.2 Parámetros Reglamento de Urbanismo y Plan General

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

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

En relación con el Plan General:

III.2.1- Superficie de sector:

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

III.2.2- Densidad de edificación:

Densidad bruta de edificación:

27.400,00 / 21.110,10 = 1,297 m2/m2 < 1,30 m2/m2 de PGOU.

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

27.400,00 / (21.110 - 876,42) = 1,354 m2/m2 < 1,40 m2/m2 de PGOU.

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

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

III.2.4- Uso predominante:

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

III.2.5- Índice de variedad de uso

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

III.2.6- Índice de variedad tipológica:

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

III.2.7- Índice de integración social:

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

III.2.8- Reserva de Sistemas Generales:

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

Título IV ORDENACIÓN DETALLADA

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

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

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

Se justifica a continuación su cumplimiento.

Artº. 103. Criterios para la calificación urbanística

El presente Estudio de Detalle establece la calificación de las distintas áreas en las que se zonifica el sector con arreglo a lo señalado en el artº 94 del RUCyL, y con las especialidades del artº 103. Ello comporta la asignación a cada zona del uso pormenorizado, la intensidad de uso o edificabilidad, la asignación de la tipología edificatoria y la regulación de cada uno de los parámetros anteriores mediante la incorporación de ordenanzas específicas para cada área. Además de la asignación de una ordenanza reguladora específica para cada zona, las intensidades de uso, ya sea del predominante o los compatibles, quedan definidas con los cuadros o tablas que se incorporan al presente documento.

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

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

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

Vías públicas y servicios urbanos:

-Viario público sistema local:

8.329,93 m2

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

Exigencia RUCyL aparcamiento:

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

27.400 m2/100x2 = 548 plazas (al menos 274 de uso público).

Reserva plazas de uso público:

En vía pública: 192 plazas

En SL-EQ: 82 plazas

Reserva plazas de uso privado:

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

27.400/100 = 274 plazas

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

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

Exigencia RUCyL sistema local de espacios libres públicos:

15 m2 de suelo por cada 100 m2 construibles:

27.400 m2 x 15/100 = 4.110 m2

Reserva espacios libres:

En SL-EL **5.047,00 m2**

Exigencia RUCyL sistema local de equipamientos públicos:

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

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

Exigencia total RUCyL en espacios libres y equipamientos públicos:

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

27.400 m2 x (15+10)/100 =	6.850,00 m2
Reservas totales:	
En SL-EL	5.047,00 m2
En SL-EQ	1.827,00 m2
Total reservas:	**6.874,00 m2 > 6.850,00 m2**

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

comunicación y acceso rodado serán apropiadas, tanto para el transporte privado como para el público.

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

Artº. 107. Determinación del aprovechamiento medio

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

En el informe de Ponencia Técnica se señalaba que, de existir dotaciones públicas, éstas deberán detraerse de la superficie total del Sector de acuerdo con lo señalado en el artº 107.1.d) del RUCyL, o bien justificarse este extremo en otro caso. En el caso que nos ocupa, existe efectivamente un tramo de la calle Laceana grafiado en el PGOU dentro del sector, pero no se trata realmente de una dotación pública existente (no es de titularidad municipal),

pues se trata de una franja de terreno perteneciente a las parcelas privadas aportadas nºs 2 y 3, tal y como ésta aparece descrita en título, Catastro y/o Registro (ver epígrafe I.2.3 Estructura de la Propiedad del Suelo. Registro y Catastro de esta Memoria y Plano de Estructura de la Propiedad). Precisamente, la gestión de este sector permite establecer una forma de obtención de este suelo, por cesión gratuita, para completar la citada calle Laceana, que no se daría si esta franja de terreno estuviese excluida del sector. Por todo ello, se considera que no debe excluirse este terreno para el cálculo del aprovechamiento medio.

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

No obstante, y en base al informe de la Ponencia Técnica, se estima conveniente realizar una justificación sobre el criterio adoptado de establecer coeficientes de ponderación = 1. A los efectos de la justificación ha de tenerse en consideración la pequeña superficie del sector, la homogeneidad de la ordenación y su zonificación, la utilización de dos tipologías edificatorias, así como la mayor incidencia que representa el uso principal respecto a los complementarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

Valor medio homogeneizado en viviendas……..... 1.350 €/m².

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

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

$$Vs = \frac{Vv}{1{,}4 \times F1} - Vc$$

Siendo:

Vs = Valor de repercusión del suelo en €/m²

Vv = Valor en venta del inmueble en €/m²

F1 = Factor de localización = 1

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

Valor metro cuadrado construido en Residencial Vivienda……..……500 €/m²

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

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

$$Vs = \frac{1.350}{1{,}4x1} - 500 = 464{,}29$$ €/m² en residencial-vivienda.

$$Vs = \frac{950}{1{,}4x1} - 250 = 428{,}57$$ €/m² en local comercial planta baja.

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

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

El cálculo del aprovechamiento medio resultaría como sigue:

Superficie bruta del sector:	21.110,10 m2
Aprovechamiento lucrativo ponderado:	27.400,00 m2

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

Artº. 108. Delimitación Unidades de Actuación

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

Artº. 98. Usos fuera de ordenación

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

Artº. 99. Plazos para cumplir los deberes urbanísticos

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

Artº. 100. Áreas de tanteo y retracto

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

IV.2 Resumen ejecutivo

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

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

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

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

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

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

-En cuanto al segundo punto, resulta claro también que la suspensión del otorgamiento de licencias y de otros instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, es cuestión reglada en la legislación urbanística de Castilla y León, concretamente en el artº 156 del RUCyL, debiendo acordarse tal suspensión de forma automática, en los términos y con los efectos que en dicha legislación se

establece, juntamente con el acuerdo de aprobación inicial del documento. Además de tratarse de materia reglada, es cuestión propia del procedimiento administrativo de aprobación, y no del planeamiento, de tal manera que en virtud de lo establecido legalmente, tal suspensión debe afectar a todo el ámbito objeto de planeamiento de desarrollo. Por tanto, debe entenderse que los extremos determinados en la Ley estatal de suelo están suficientemente regulados por la legislación autonómica y resulta ocioso definirlos, de forma adicional, en el documento, tanto en lo que se refiere a los ámbitos afectados por la suspensión del otorgamiento de licencias como a la suspensión de tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

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

Título V OTRAS DETERMINACIONES

V.1 Ley del Ruido de Castilla y León

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

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

No obstante lo anterior, existe un estudio acústico municipal realizado en el año 2.000, que si bien no tiene los contenidos y el alcance propios de un mapa de ruido, aportan datos de inmisión diurnos y nocturnos en diversas zonas. Aún cuando este estudio no llegó a comprender la zona objeto de ordenación, recoge valores de inmisión en áreas próximas, que pueden resultar orientativos a los efectos de este documento, y que oscilaban entre 55 y 65 dB(A) diurnos, entendiéndose que podrían alcanzarse holgadamente los objetivos de calidad acústica necesarios con sistemas constructivos y aislamientos de uso convencional.

V.2 Orden VIV/561/2010

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

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

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

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

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

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

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

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

Artº 14, 15, 16 y 17, relativos a *"Rampas", "Ascensores", "Tapices rodantes y escaleras mecánicas" y "Vegetación"*. No se proyectan estos elementos.

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

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

V.3 Protección Ciudadana

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

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

Según información municipal facilitada, la vigente revisión del PGOU de León, incorpora dentro de sus documentos de análisis del territorio y diagnóstico una evaluación de riesgos naturales existentes en el municipio (páginas II-25 al II-28 del Tomo I/III de la Parte I, Memoria Informativa, en el epígrafe 12, Procesos y Riesgos, del capítulo 2, Medio Físico y Natural, de forma especial y concreta en materia de riesgos geológicos internos y externos, hidro-geo-climáticos y riesgos de avenidas, lo cual hubo de tenerse en cuenta a la hora de clasificar el suelo y establecer el uso y aprovechamiento del mismo.

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

En cuanto al riesgo medio de inundación que afecta al término municipal de León, según los datos de la Agencia de Protección Ciudadana, resulta patente que el Cerro de Cantamilanos, situado en la cota topográfica más elevada del término municipal, y muy alejado de los cauces fluviales existentes, se encuentra totalmente excluido de este riesgo. La información

facilitada por la Confederación Hidrográfica de Duero, extraída del proyecto LINDE, acredita que el área se encuentra muy alejada tanto de la línea de inundación para período de retorno de 100 años, como para la de 500 años, de los cauces de los ríos Bernesga y Torío.

V.4 Conclusión

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

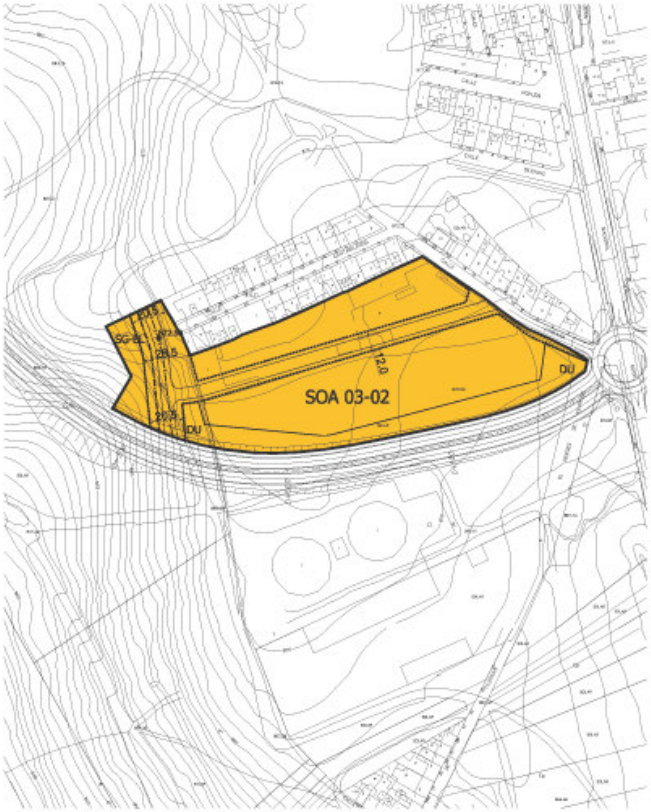
En León, Junio de 2012

El Arquitecto

Título VI RESUMEN DE PARÁMETROS DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

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



DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L., se establece que tienen el carácter de Ordenación General todas las Determinaciones de este ámbito, grafiadas en los planos de ordenación y en la presente ficha individualizada de cada uno de ellos.	
INSTRUMENTO DESARROLLO	UNIDAD DE ACTUACION "CALLE LACIANA"
FECHA DE APROBACION	26-12-2.000 (modificación P.G.O.U)
SISTEMA DE GESTION	PENDIENTE
GRADO DE EJECUCION	NO INICIADO
PLAZO CUMPLIMIENTO DE DEBERES	Según régimen aplicable en el momento de la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
ORDENANZAS DE APLICACION	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

OTROS OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO

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

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

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO

SOA-03-02

Superficie total St (m^2)	Sistemas Generales SG (m^2)				Superficie Neta (St-SG) (m^2)	Sup. Construida ((m^2 t/ m^2 s)	Índice Edif.Bruto	Índice Edif.Neto
	E. Libres	Equip.	Viario	Total				
20.427,62	876,42	0	0,00	876,42	19.551,20	26.555,91	1,30	1,36