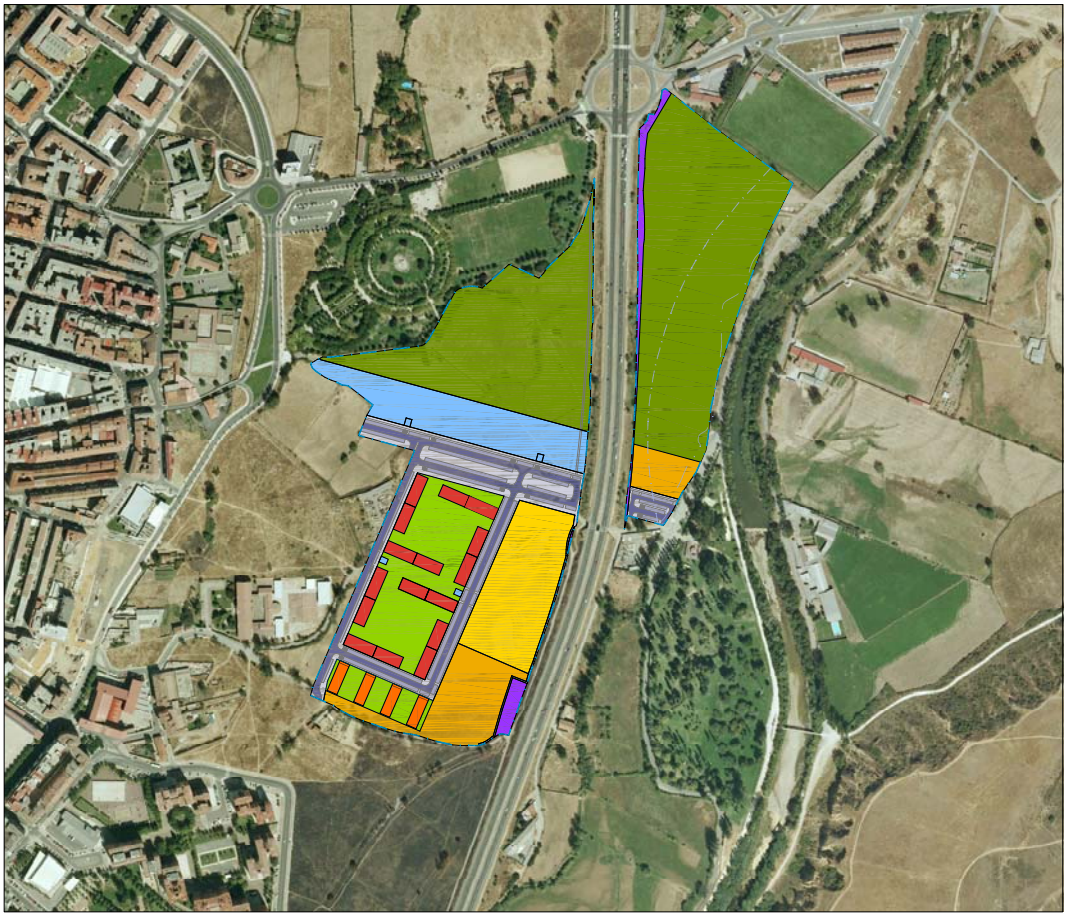


PLAN PARCIAL DEL SECTOR ULD10-01 DEL PGOU DE LEÓN

Documento para Aprobación Definitiva

I. M. A. Consultoría y Gestión S. L.

Magdalena Barreales Caballero, ICCP
Félix Álvarez Álvarez, arquitecto

Enero 2012

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA 1
TÍTULO I. INTRODUCCIÓN 2
TÍTULO II. CAMBIOS POSTERIORES A LA APROBACIÓN INICIAL 2
TÍTULO III. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO 5
Capítulo 1. Características físicas y territoriales 5
Capítulo 2. Usos del suelo existentes 10
TÍTULO IV. DETERMINACIONES VIGENTES 13
Capítulo 1. Planeamiento urbanístico y territorial 13
Capítulo 2. Determinaciones de Ordenación General 14

DN-MV MEMORIA VINCULANTE 17
TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD 18
TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN 18
Capítulo 1. Objetivos de planeamiento 18
Capítulo 2. Afección de la carretera LE-20 sobre la ordenación del sector 18
Capítulo 3. Afección del río Torío sobre la ordenación del sector 21
Capítulo 4. Propuesta de ordenación 22
TÍTULO III. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 30
TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA 33
Capítulo 1. Determinaciones de ordenación detallada 33
Capítulo 2. Gestión y procedimiento 39
Capítulo 3. Plan de etapas 40
TÍTULO V. RESUMEN EJECUTIVO 41
TÍTULO VI. IMPLICACIONES EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIUDADANA 42
TÍTULO VII. CUADROS SÍNTESIS 44
Capítulo 1. Estructura de la propiedad del suelo 44
Capítulo 2. Superficies resultantes de la ordenación 46
Capítulo 3. Cuadro de determinaciones del PGOU de León 47

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA 48
TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 49
TÍTULO II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS 51
Capítulo 1. Condiciones específicas de los usos 51
Capítulo 2. Condiciones específicas de edificación 52
TÍTULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN 68
TÍTULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN 69
TÍTULO V. AFECCIÓN DE LA CARRETERA NACIONAL LE-20. 70

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO 73
TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 74
Capítulo 1. Objeto 74
Capítulo 2. Aspectos a considerar 74
TÍTULO II. PROGRAMACIÓN TEMPORAL 75
Capítulo 1. Planeamiento y Gestión 75
Capítulo 2. Urbanización 76
Capítulo 3. Edificación 76
Capítulo 4. Conclusiones 76
TÍTULO III. ESTUDIO ECONÓMICO 77
Capítulo 1. Cargas Urbanísticas 77
Capítulo 2. Gastos de Urbanización 77
Capítulo 3. Conclusiones 80
TÍTULO IV. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 81

ANEJO 1. ESTUDIO ACÚSTICO DEL SECTOR ULD10-01 1
TÍTULO I. INTRODUCCIÓN 2
TÍTULO II. METODOLOGÍA 4
Capítulo 1. Datos de partida 4
Capítulo 2. Análisis y evaluación de resultados 8

ANEJO 2. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO DEL SECTOR ULD10-01 14

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye un Plan Parcial, según la definición contenida en los artículos 33.3 y 46 de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en los artículos 137 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Su contenido se ajusta a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de León, al que desarrolla.

El objeto directo del presente documento es el establecimiento de la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable delimitado ULD10-01 del Plan General de Ordenación Urbana de León, en aquellos aspectos no contemplados por el propio PGOU.

Es la promotora del presente Plan Parcial la entidad mercantil Cubo al Cuadrado, S. L., la cual efectuó el encargo de redactar el presente documento a la mercantil I.M.A. Consultoría y Gestión, S. L., siendo designados como técnicos redactores Magdalena Barreales Caballero, ingeniero de caminos, canales y puertos, y Félix Álvarez Álvarez, arquitecto.

TÍTULO II. CAMBIOS POSTERIORES A LA APROBACIÓN INICIAL

El presente Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado ULD10-01 del Plan General de Ordenación Urbana de León resultó aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local el día 3 de mayo de 2011, con número de expediente 195/08.

De conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación, con la documentación del Plan Parcial dispuesta para su aprobación inicial, se solicitó desde el Ayuntamiento de León informe al respecto de la misma a los siguientes organismos:

- A la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- A la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- A la Subdelegación del Gobierno.
- A la Confederación Hidrográfica del Duero.
- A la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.
- A la Diputación Provincial de León.
- A la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental.

Asimismo, en cumplimiento de la normativa aplicable, con posterioridad a la aprobación inicial del documento, se solicitó informe al respecto del mismo a la Agencia de Protección Civil de la Consejería de Interior y Justicia de Castilla y León.

De las peticiones de informe efectuadas, tan sólo ha quedado sin respuesta la de la Diputación Provincial de León. Durante el periodo de información pública del Plan Parcial del sector ULD10-01 no se ha efectuado ninguna alegación a su contenido, ni ha sido presentada propuesta alternativa a la ordenación definida en el presente documento.

En virtud del contenido de los informes sectoriales emitidos por los correspondientes organismos, se incorporan al Documento Refundido para Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado ULD10-01 los cambios con respecto al documento aprobado inicialmente que se relacionan a continuación:

1. En base al contenido del informe emitido por la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León:
   - Se completa el apartado 3, *red viaria base*, del capítulo 3 (ahora 4), *propuesta de ordenación*, del título II, *objetivos y propuestas de ordenación*, de la Memoria Vinculante, al objeto de clarificar su contenido.
   - Se reordena y completan los aspectos relativos a la ponderación de usos contenidos en los epígrafes 2, *Justificación de los coeficientes de ponderación*, 3, *Ponderación entre usos*, y 7, *Aprovechamiento medio*, del capítulo 1, *Determinaciones de ordenación detallada*, del título IV, *Ordenación detallada*, de la Memoria Vinculante, que pasan a englobarse en un único epígrafe titulado *Determinación del Aprovechamiento Medio del sector*, renumerando el resto de los epígrafes del capítulo de forma congruente.
   - Se altera la geometría de las zonas de ordenanza EL-2, VP-2, EQ-2 y TE-1, incrementando levemente las superficies de las dos primeras en 352'29 m² y 27'41 m² respectivamente, y reduciendo las de las dos últimas en 7'63 m² y 372'07 m² respectivamente.

     Esta alteración ha sido trasladada a los planos de ordenación, y a todas las partes del texto del Plan Parcial en que aparecen referencias a las superficies de cualquiera de estas zonas de ordenanza.
   - Se incorpora un epígrafe 11 al capítulo 1 del título IV de la Memoria Vinculante, justificativo del cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
2. En base al contenido del informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero:
   - Se representan las líneas de inundación para el periodo de retorno de 500 años y de límite de la zona de policía del río Torío en los planos PI-02, *topografía, preexistencias y afecciones*, PO-01, *zonificación – dotaciones urbanísticas*, y PO-02, *calificación – volumetrías*, afectando exclusivamente a dichos planos.
3. En base al contenido del informe emitido por la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio:
   - Se da una nueva redacción al apartado relativo a las telecomunicaciones del epígrafe 2, *Dotaciones urbanísticas existentes*, del capítulo 2, *Usos del suelo*

existentes, del título II, eliminando las referencias a los puntos concretos de conexión del servicio.

– Se altera la redacción del segundo párrafo del epígrafe E del apartado 4, *Previsión de Infraestructuras*, del capítulo 4, *Propuesta de ordenación*, del Título II de la Memoria Vinculante, eliminando las referencias en el Plan Parcial a materiales y dimensiones de las acometidas, que resultaban ser los propios de una de las compañías prestatarias, remitiendo dicha definición al posterior Proyecto de Urbanización del sector.

4. En base al contenido del informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental:

– Se desplaza la traza del desvío del colector periférico de León, pasando a encontrarse representado íntegramente dentro del sector, bajo el carril bici que bordea la Zona 2 por su linde este.

  Este cambio se refleja exclusivamente en el Plano de Ordenación *PO-05. Red de Saneamiento*.

– Se da una nueva redacción a los párrafos primero y segundo del epígrafe 3, *Infraestructuras*, del capítulo 2, *Usos del suelo existentes*, del título II, *características del ámbito*, de la Memoria Informativa.

– Se procede a representar gráficamente todos los pasos de instalaciones entre las dos zonas del sector bajo el paso inferior que se prevé ejecutar bajo la LE-20, lo que afecta a los planos PO-04, *Red de abastecimiento*, PO-05, *Red de saneamiento*, PO-06, *Red eléctrica*, PO-07, *Red de alumbrado público*, PO-08, *Red de telecomunicaciones*, y PO-09, *Red de gas natural*.

– Se introduce un nuevo artículo en el ordinal 30 de las Normativa Urbanística, incluyendo prescripciones relativas a la carretera LE-20.

5. En base al contenido del informe emitido por la Agencia de Protección Civil de la Consejería de Interior y Justicia:

– Se añade un nuevo capítulo al título II, *objetivos y propuestas de ordenación*, de la Memoria Vinculante, el 3, referido a la existencia de afección del río Torío sobre el ámbito, y a la necesidad de obtener autorización administrativa del organismo de cuenca de forma previa a la realización de obras dentro de la zona de policía del río Torío, de forma que se garantice el cumplimiento de los requisitos mínimos en materia de protección ciudadana.

– Se añaden condiciones específicas para el Proyecto de Urbanización en cuanto a la materia de Protección Ciudadana en las Ordenanzas del Plan Parcial.

– Se suprime el apartado 11, *protección ciudadana*, del capítulo 1, *características físicas y territoriales*, del título II, *características del ámbito*, de la Memoria Informativa, renumerando consecuentemente los epígrafes correlativos, y trasladando su contenido a un título, el IV, *Implicaciones en materia de Protección Ciudadana*, dentro de la Memoria Vinculante.

TÍTULO III. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Capítulo 1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES

1. Situación

El sector ULD10-01 se ubica al este del núcleo principal de la ciudad de León, en las inmediaciones del barrio de El Ejido, presentando la particularidad de ser un sector discontinuo.

El sector limita al norte con el término municipal de Villaquilambre, al sur con el sector de suelo urbanizable delimitado ULD10-02, el este por el área de inundación del río Torío y al oeste por el sector de suelo urbano no consolidado NC10-02. El sector se encuentra atravesado de norte a sur por la Ronda Este de León, carretera LE-20, que lo parte en dos y le da la característica de discontinuo.

2. Superficie

Según medición topográfica realizada al efecto, el área objeto del presente Plan Parcial comprende una superficie de doscientos veintinueve mil novecientos cuarenta y seis metros cuadrados y ochenta y cuatro decímetros cuadrados, coincidente con la que figura en el PGOU de León, sin que resulte preciso ajuste alguno, por las características de la delimitación del ámbito.

3. Topografía

La configuración topográfica del sector es sensiblemente llana, sin desniveles acusados ni accidentes geográficos a destacar, con una altitud variable entre 821 y 824 metros.

4. Suelo

No existen estudios o ensayos del terreno concreto en el momento de realizar este Plan Parcial, con los que sí se deberá contar en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización.

Según el Mapa Geotécnico y de Peligrosidad Natural de la Ciudad de León y su Aglomeración Urbana (E: 1/25.000) editado por el Instituto Geominero de España, el Sector ULD10-01 tiene las siguientes características:

- Edad: Cuaternario.
- Litología: Gravas y arenas no consolidadas.
- Geomorfología: Zonas de relieve plano dispuestas en las márgenes de los ríos Bernesga y Torío formando la llanura de inundación de dichos ríos.

- Hidrogeología: Zonas en general de elevada permeabilidad.
- Restricciones Geotécnicas a la construcción: Intermedia.
- Condiciones de cimentación:
    1. Presiones admisibles de 2'5 a 3'0 $^{Kp}/_{cm^2}$ para zapata aislada de 1'50 x 1'50 metros y asientos máximos de 2'50 cm en suelos granulares y 5'00 cm en suelos cohesivos a profundidad mínima de 1'50 metros y cargas verticales centradas. En arenas o gravas se supone el nivel freático al menos a 3'00 metros bajo la zapata.
    2. Cimentación superficial con posibles problemas con el espesor del estrato.
    3. Facilidad de excavación, se considera la formación como ripable y excavable.
    4. Estabilidad de taludes: en general serán inestables. Para taludes provisionales sin sobrecarga de seis metros de altura se recomienda no sobrepasar inclinaciones de 30º.
    5. Empujes sobre contenciones de 0'07 $^{Kg}/_{cm^2}$ para el nivel de gravas y considerablemente superiores en el nivel areno-arcilloso. Se pueden considerar el ángulo de rozamiento interno de 32º, cohesión nula y peso específico 1'80 $^{Kg}/_{dm^3}$.
    6. Aptitud para préstamos en general tolerables, aunque pueden ser adecuados eliminando las gravas de tamaños superiores a 5 cm. Los niveles areno-arcillosos son materiales no aptos.
    7. Las obras subterráneas deberán realizarse con entibación total.

5. Hidrografía

El ámbito de actuación del presente Plan Parcial se encuentra ubicado en la Cuenca Hidrográfica del Duero. Los terrenos forman parte de la vega delimitada por los ríos Torío y Bernesga, sobre la que se asienta la ciudad de León.

No transcurre ningún cauce natural a través de los terrenos objeto del Plan Parcial. El cauce fluvial más próximo es del río Torío, que discurre al este del sector y fuera de sus límites. La cercanía de dicho cauce proporciona a los terrenos incluidos en el ámbito una considerable permeabilidad.

6. Climatología

Según los datos facilitados por la estación meteorológica de la Virgen del Camino, la más próxima al sector, la zona en que se ubica el sector en estudio tiene unas condiciones climáticas de características propiamente continentales con fuertes contrastes.

Las temperaturas medias en general, están por debajo de la línea de confort térmico, con máximas medias entorno a los 20º y mínimas de 3º. Los días con temperaturas extremas, es decir, superiores a 30º o inferiores a 0º están,, con carácter general en torno a los 15

por mes, con excepción del otoño, durante el que baja decisivamente esta cifra, hasta situarse casi a los 0 días que indica la época del clima más suave.

La presión atmosférica es casi constante, con valores en torno a los 685 mm y variaciones mensuales mínimas respecto a las medias anuales.

Las precipitaciones son medianamente abundantes para esta zona climática, registrándose los mayores valores en las estaciones de primavera y otoño. La humedad del aire alcanza valores igualmente importantes para esta zona, destacándose los más altos en otoño-invierno y decreciendo a medida que se aproxima el verano, como corresponde al tipo de clima seco.

La insolación, debido al gran número de días despejados tiene un alto coeficiente, con un total de 2.700 horas de sol por año.

La evaporación potencial se obtiene relacionando las precipitaciones con la exigencia de agua de los suelos de una determinada zona. Se considera que 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. Así, la necesidad de agua de los suelos viene determinada no solamente por la cantidad que pueda evaporar el terreno, sino también por la transpiración del tapiz vegetal que en él se asiente.

El índice denominado “evapotranspiración” integra los dos factores y representa el transporte de agua de la tierra a la atmósfera.

Según los datos obtenidos en la ficha climática, los meses de noviembre a marzo, registran exceso de agua, contrariamente al periodo de julio a septiembre de carencia de agua. El índice de evapotranspiración potencial pasa de 0’70 en el mes de enero a 1’50 en el mes de julio.

7. Vegetación

La vegetación existente en el ámbito de actuación del presente Plan Parcial es escasa, debido fundamentalmente a que los terrenos fueron utilizados en el pasado como zona de cultivo.

Actualmente la actividad agrícola ha desaparecido de la zona, habiendo sido sustituida en la mayor parte de las parcelas por la actividad ganadera y hortícola, hallándose destinadas a pastos y pequeños huertos recreativos.

La vegetación que subsiste corresponde por un lado a las especies arbustivas y arbóreas propias de los bordes de los caminos tradicionales existentes, y por otro a las superficies arboladas ubicadas dentro de parcelas, con edificaciones aisladas dispersas, destinadas fundamentalmente a huertos, fincas de recreo o merenderos.

8. Paisaje

El paisaje que conforman los terrenos objeto del presente Plan Parcial se corresponde al habitual de la periferia de las ciudades, careciendo de valores naturales, ecológicos o ambientales de relevancia. Se trata de una zona de vacío urbano situada entre la ciudad y el trazado de la carretera LE-20.

9. Patrimonio Cultural

Conforme a la información disponible en el momento de redactar el presente Plan Parcial, no existe dentro de su ámbito afección alguna en materia de Patrimonio Cultural.

No obstante, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 12/2002, de 19 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, ha sido redactado por técnico competente un catálogo de bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados por la actuación urbanística en los términos allí recogidos.

10. Evaluación de impacto ambiental

De acuerdo con lo establecido en el artículo 157 del RUCyL, el presente Plan Parcial no incurre en ninguno de los supuestos de instrumentos de planeamiento que deban someterse a evaluación ambiental o a evaluación de impacto ambiental.

11. Estructura de la propiedad

El ámbito del presente Plan Parcial está compuesto en su totalidad por las parcelas que a continuación se relacionan:

PARCELA	CATASTRO	TITULAR	SUPERFICIE		COEFICIENTE	
			PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL
1	5-19	CUBO AL CUADRADO, S.L.	16.769'44		7'29	
2	5-20	CUBO AL CUADRADO, S.L.	3.173'46		1'38	
3	5-21	CUBO AL CUADRADO, S.L.	4.104'84		1'79	
4	5-22	CUBO AL CUADRADO, S.L.	4.222'74		1'84	
5	5-23	CUBO AL CUADRADO, S.L.	7.717'27		3'36	
6	5-24	CUBO AL CUADRADO, S.L.	19.803'38		8'61	
8	5-25	CUBO AL CUADRADO, S.L.	6.781'59		2'95	
9	5-26	CUBO AL CUADRADO, S.L.	2.189'16		0'95	
13	5-28	CUBO AL CUADRADO, S.L.	1.051'21		0'46	
16	5-31	CUBO AL CUADRADO, S.L.	1.161'62		0'51	
17	5-32	CUBO AL CUADRADO, S.L.	1.253'84		0'55	
18	5-33	CUBO AL CUADRADO, S.L.	5.621'16		2'44	
20	5-72	CUBO AL CUADRADO, S.L.	5.550'54		2'41	
24	5-68	CUBO AL CUADRADO, S.L.	3.230'24		1'40	
28	5-35	CUBO AL CUADRADO, S.L.	10.817'60		4'70	
30	5-77	CUBO AL CUADRADO, S.L.	2.202'24		0'96	
33	5-80	CUBO AL CUADRADO, S.L.	3.915'41		1'70	
34	5-73	CUBO AL CUADRADO, S.L.	6.222'17		2'71	
36	5-82	CUBO AL CUADRADO, S.L.	4.834'11		2'10	
37	5-83	CUBO AL CUADRADO, S.L.	4.961'46		2'16	
38	5-84	CUBO AL CUADRADO, S.L.	13.463'38	129.046'86	5'85	56'12
7	5-29	María Jesús Rodríguez Álvarez.	11.473'45		4'99	
14	5-10029	María Jesús Rodríguez Álvarez.	1.202'64	12.676'09	0'52	5'51
10	5-10027	Agustín y Celestino Fidalgo Rodríguez.	1.024'85	1.024'85	0'45	0'45
11	5-123	Demetrio Cembranos Nicolás	202'09	202'09	0'09	0'09
12	5-27	Aquilino Rodríguez Natal	3.311'84	3.311'84	1'44	1'44
15	5-30	María Magdalena Presa Fierro	1.487'67	1.487'67	0'65	0'65
19	5-34	Agustín, Pedro y Ángel Flórez Flórez	5.708'32	5.708'32	2'48	2'48
21	5-71	Ana María Fernández Méndez	4.549'87	4.549'87	1'98	1'98
22	5-70	Daniel Feo Cuervo	5.894'45	5.894'45	2'56	2'56
23	5-69	Gregorio Feo Millán	3.806'81	3.806'81	1'66	1'66
25	5-67	Santiago González Mayoral y Feo	3.490'79	3.490'79	1'52	1'52
26	5-66	Santiago, Manuel, Isidro, Petra y María Rosario González Mayoral y Feo	2.962'81	2.962'81	1'29	1'29
27	5-65	Herederos de Santos Sánchez Martínez	8.361'09	8.361'09	3'64	3'64
29	5-78	Promociones Amabilio Cubillas, S.L.	245'26	245'26	0'11	0'11
31	5-75	Pilar, María Nieves y Ofelia Labrador González	1.412'69	1.412'69	0'61	0'61
32	5-74	Herederos de Daniel Feo Cuervo	1.538'72	1.538'72	0'67	0'67
35	5-81	Alonso Miguélez del Pozo	18.242'40	18.242'40	7'93	7'93
39	5-85	María Adonina García Pellitero	4.878'10	4.878'10	2'12	2'12
40	5-86	Visitación Páez Diego	9.320'81	9.320'81	4'05	4'05
41	5-79	Francisco Robles Ruiz	1.866'14	1.866'14	0'81	0'81
42		Camino	1.967'99		0'85	
43		Camino	5.577'48		2'43	
44		Camino	1.750'91		0'76	
45		Camino	622'80	9.919'18	0'27	4'31
		TOTALES	229.946'84	229.946'84	100'00	100'00

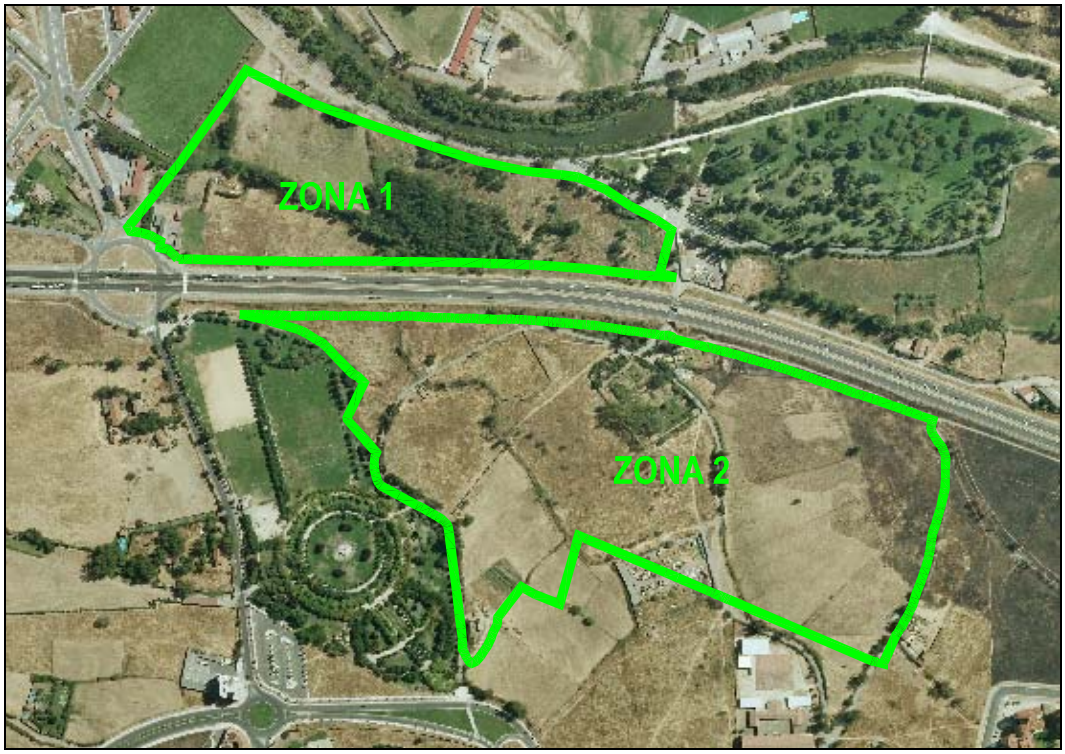
Capítulo 2. USOS DEL SUELO EXISTENTES

1. Usos actuales

En la actualidad la mayoría de las parcelas incluidas en el Sector están destinadas a la actividad agropecuaria, siendo utilizadas como terrenos de pastos o praderas.

Existen en el interior de la delimitación del sector algunas fincas de recreo con pequeños huertos y merenderos. Ninguna de las edificaciones situadas en el interior del sector está destinada al uso residencial con carácter de primera residencia.

La vegetación es escasa debido al uso agrícola que tuvieron estos terrenos. Hay árboles dispersos, según se refleja en el plano de información correspondiente.



Dado que el sector es discontinuo, pues consta de dos zonas separadas por el dominio público de la LE-20, se describen las preexistencias en cada una de ellas por separado, tal y como figura en el Plano PI-02. *Topografía, preexistencias y afecciones*:

– En la Zona 1, al este de la carretera LE-20, entre ésta y el río Torío:

  - En la parte norte de esta zona, próxima a la rotonda que forma el cruce de la LE-20 con el paseo de La Granja, existe una edificación de uso recreativo privado.

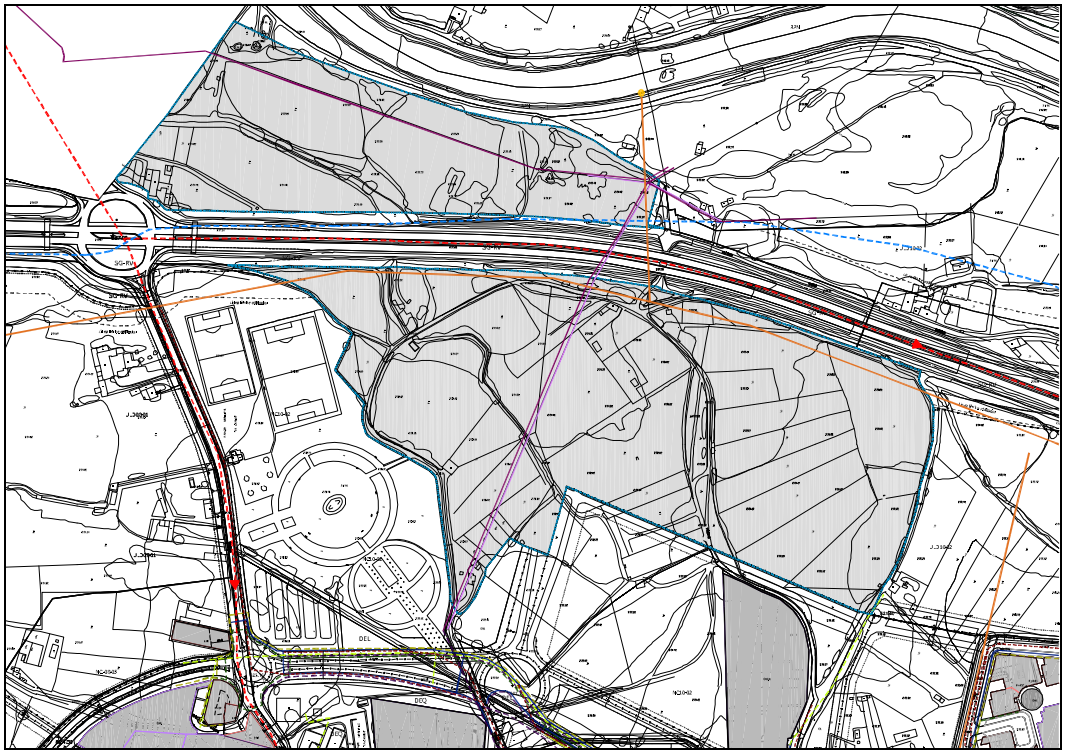
  - También se cuenta con una importante masa arbórea de álamos, que puede ser incorporada al sistema general de espacios libres públicos sobre el que se asienta.

– En la Zona 2, al oeste de la carretera LE-20, entre ésta y el suelo urbano del núcleo de León:

  - En el extremo oeste de esta zona se encuentra una edificación, en mal estado, cerca del parque de la Granja, con vallado perimetral de fábrica.
  - Hacia el centro de la zona y en proximidad a la ronda existen dos cobertizos cubiertos con diversas pequeñas construcciones de servicio adyacentes, y vallado de parcela.
  - Y próxima a esta se encuentra una finca de recreo, vallada, conteniendo una importante masa arbórea.
  - Existen también varios cierres vegetales entre parcelas dispersos por todo el sector.

2. Dotaciones urbanísticas existentes

Abastecimiento de Agua: La conexión a la red general se realiza mediante dos tubos de diámetros 150 y 200 mm a la conducción general a su paso por la carretera LE-20. Como previsión se dejan dos tubos de diámetro 125 y 200 mm antes de la futura glorieta de la calle José María Suárez González.



Saneamiento: Se conecta a la red general a su paso por la avenida paralela a la carretera LE-20 mediante un tubo de diámetro 800 mm.

Se deja prevista una conexión en diámetro 500 mm a la futura red hasta prácticamente la calle José María Suárez González antes de la glorieta con la calle Núñez de Balboa.

Energía Eléctrica: Actualmente existe una línea eléctrica que atraviesa el sector de Este a Oeste en la zona situada al oeste de la Carretera LE-20 y de Norte a Sur en la zona este de la misma.

Se conectará a la red de media tensión en la rotonda de la calle José María Suárez González desde donde distribuye al conjunto de la actuación.

Telecomunicaciones: En la actualidad no existe dentro del ámbito del presente Plan Parcial infraestructura alguna de telecomunicaciones, ubicándose en el entorno próximo al sector, concretamente en la calle de Núñez de Balboa, infraestructuras de dos operadores; Movistar y ONO.

Gas: La conexión a la red de gas se efectúa mediante tubo PE de diámetro 200 mm en la calle Núñez de Balboa en su intersección con la calle José María Suárez González.

3. Infraestructuras

Tal y como se ha señalado previamente, el sector, discontinuo, consta de dos zonas diferentes separadas por la carretera LE-20. Esta carretera, variante de población de titularidad estatal, genera una zona de afección dentro del sector, figurando en el correspondiente plano PI-02. Topografía, preexistencias y afecciones las correspondientes líneas de definición de las zonas de servidumbre, de afección y de límite de la edificación.

En la actualidad se encuentra previsto el soterramiento de la Ronda Este bajo el cruce de la rotonda de La Granja. Esta obra incluye la adición de nuevos carriles de aceleración para la incorporación a la Ronda Este, por lo que se prevé un aumento de la latitud de la vía, y, por lo tanto, una ligera ampliación de la zona de dominio público, con el consiguiente desplazamiento de las zonas de servidumbre y de afección, así como del límite de las edificaciones.

Tanto en el plano de información PI-02, en el que se reflejan las afecciones, como en los planos de ordenación PO-01, y PO-02, en los que se refleja la calificación del ámbito, figuran las líneas de protección de la vía que resultarían de ejecutar la obra prevista.

4. Elementos en Valor

No se tiene constancia de la existencia en la actualidad de ningún elemento dentro del ámbito del sector que deba ser protegido ó recuperado por sus valores culturales ó naturales ni presentes ni pasados.

TÍTULO IV. DETERMINACIONES VIGENTES

Capítulo 1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

1. Normativa de Aplicación Directa

El presente Plan Parcial es el instrumento de planeamiento adecuado para el desarrollo de suelo urbanizable delimitado, dotando al suelo de su ordenación detallada de acuerdo con el artículo 33.3.b de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Este documento se adecua a toda la normativa que le resulta de aplicación, y en especial:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 151/1994, de 7 de julio, de aprobación del Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana de Castilla y León.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Orden FOM/1270/2004, de 4 de agosto, por la que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de León.

En especial, se hace referencia en este documento a la adecuación de las reservas legales para dotaciones, espacios libres de dominio y uso público y plazas de aparcamiento que establece el artículo 42.2 de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como los artículos concordantes del Reglamento que la desarrolla.

2. Planeamiento Urbanístico y Territorial

El sector ULD10-01 se encuentra definido y delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de León, instrumento de planeamiento general que estable las condiciones y parámetros de desarrollo del sector.

Cuenta con la particularidad de incluir una superficie de Sistemas Generales inusualmente grande, 107.668'65 m², lo que representa el 46'82% de la superficie total del sector. De esta superficie, 4.616'17 m² pertenecen al Sistema General de Vías Públicas, y 103.052'48 m² al Sistema General de Espacios Libres Públicos, vinculados al parque de La Granja y al parque de La Candamia, respectivamente al noroeste y al este del sector.

No existe ningún instrumento de ordenación del territorio y carácter territorial en vigor cuyas determinaciones afecten al desarrollo del sector.

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

El sector ULD10-01 se encuentra clasificado por el PGOU de León como Suelo Urbanizable, delimitado con una superficie de 229.946'84 m².

Se enumeran a continuación las determinaciones de ordenación general establecidas en el PGOU y recogidas en la ficha pormenorizada del sector.

1. Condiciones de desarrollo del PGOU de León para el sector

Ordenación: Garantizar el destino a actividades de ocio, expansión y recreo los suelos situados al Este de la ronda Exterior calificados como Sistema General de Espacios Libres.

Garantizar un acceso que pase por debajo de la Ronda en prolongación de la avenida José María Fernández y que permita el paso al Sistema General de Espacios Libres situados al Este de la Ronda para el disfrute de la población.

Urbanización: Los accesos propuestos sirven para completar viario existente sirviendo para garantizar su desarrollo autónomo.

Edificación: Se concentrará la edificación plurifamiliar en la manzana mayor del sector con la salvedad de completar morfológicamente la manzana de suelo urbano que limita con el sector NC10-01.

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al artículo 86.3.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Uso: En aquel mismo objetivo general de la ordenación se procurará la materialización del aprovechamiento del sector desde la implantación de un uso pormenorizado plurifamiliar completado con un uso de equipamientos de uso público en la zona más al sur, mientras que en la zona Norte y Este se configurará una zona de Sistemas Generales de Espacios Libres destinados al ocio y recreo de la población.

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

2. Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales del PGOU de León para el sector

Red viaria y aparcamientos: La estructura viaria se sustenta en un eje Este-Oeste que conecta la nueva rotonda del sector NC10-02 con el Sistema General de Espacios Libres que se encuentra al otro lado de la Ronda. Se termina de completar la estructura viaria con un viario Norte-Sur que es prolongación de la calle Moisés de León y que es borde del Polígono 10.

Servicios urbanos: Se impone un porcentaje significativo de Aparcamientos de uso público implantados en la zona norte para facilitar el acceso a las zonas de ocio y expansión del otro lado de la Ronda apoyado este aparcamiento en el eje viario impuesto de dirección Este-Oeste.

3. Otras condiciones generales del PGOU de León para el sector

En base al artículo 35.3 de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se delimita el sector como discontinuo.

4. Parámetros de ordenación del sector según el PGOU de León

Determinaciones sobre usos: Se establece para el sector un Uso Global Residencial, con una tipología predominante de Vivienda Plurifamiliar. Los usos compatibles y prohibidos son los derivados de la aplicación del régimen general de usos.

Aprovechamiento lucrativo máximo: Se determina la densidad de edificación a través del establecimiento de un índice de edificabilidad, fijado en 0’50 m² construibles por cada m² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector, lo que arroja una edificabilidad absoluta del sector de 114.973’42 m² construibles.

Se determina la densidad de uso a través del establecimiento de un índice de densidad, fijado en 35 viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, lo que arroja un número máximo construible en el sector de 804 viviendas.

Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los artículos 86.3.c) y 87 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el artículo 86.3.a)1º del RUCyL en cuanto a la densidad mínima de uso, 30 viviendas/hectárea.

Sistemas Generales nuevos incluidos: Se incluyen dentro del ámbito del sector 4.616'17 m² de suelo destinado a Sistema General Viario y 103.052'48 m² de suelo destinado al Sistema General de Espacios Libres, lo que suma un total de 107.668'65 m² de suelo destinados a su uso como Sistemas Generales.

Conexión y/o refuerzo de Sistemas Generales existentes: En aplicación de lo establecido en el artículo 20.2 de la ley 5/1999 y en la justificación expuesta en la memoria del Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones del colector número VI en caso de su modificación debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público.

La ejecución del paso inferior a través de la carretera LE-20 se ejecutará como carga urbanística del sector en concepto de conexión y refuerzo de sistemas generales.

La materialización de estas aportaciones se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrán condición de carga urbanística.

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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

TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Capítulo 1. OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

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

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

Capítulo 2. AFECCIÓN DE LA CARRETERA LE-20 SOBRE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras

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

- Zona de dominio público: La zona de dominio público queda definida en el artículo 21 de la citada Ley de Carreteras y en el 74 de su Reglamento. De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera estatal y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

- Zona de servidumbre: La zona de servidumbre está definida en el artículo 22 de la citada Ley de Carreteras y en el 77 de su Reglamento. De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada pertenecen a la zona de servidumbre las franjas de terreno situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en a medidas desde las citadas aristas.

- Zona de afección: La zona de afección está definida en el artículo 22 de la citada Ley de Carreteras y en el 82 de su Reglamento. De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada pertenecen a la zona de afección las franjas de terreno situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en a medidas desde las citadas aristas.

- Línea límite de edificación: La Línea Límite de Edificación se define en el artículo 25 de la citada Ley de Carreteras y en el 84 de su Reglamento. De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada la línea de edificación se sitúa a ambos lados de la carretera a una distancia de 50 metros medida horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima. Entre estas líneas y la carretera quedará prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, con independencia del carácter público o privado de la propiedad de los terrenos, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

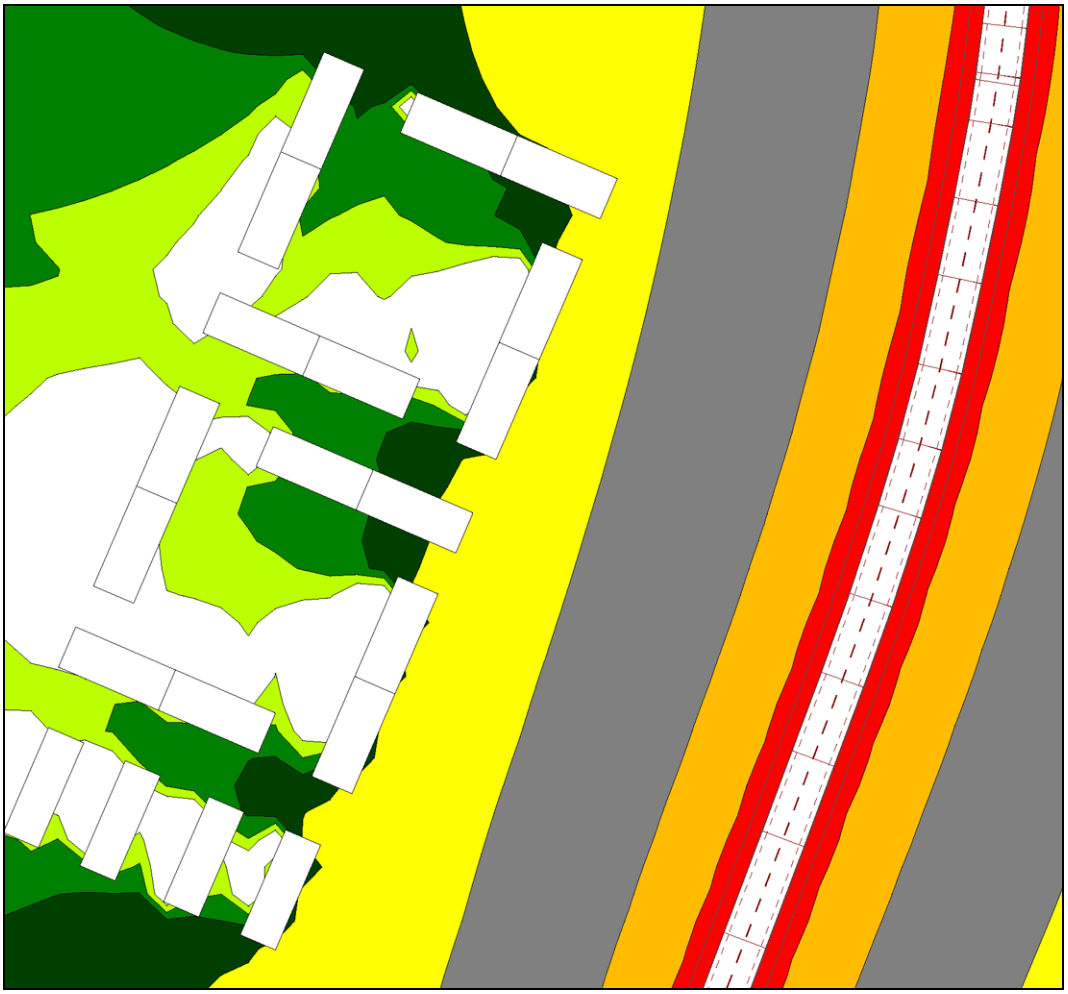
En la actualidad existe la previsión de ejecutar las obras de soterramiento de la carretera LE-20 en el cruce con la su calle de La Granja, previéndose, según el proyecto de las obras, la ampliación de la calzada, y, consecuentemente, el dominio público de la vía.

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

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

En relación con la protección de los usuarios de la carretera de los posibles riesgos que pueda constituir para la seguridad vial la visualización de publicidad desde la zona de dominio público de la carretera se prohíbe esta en el artículo correspondiente de la Normativa Urbanística del presente Plan Parcial.

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

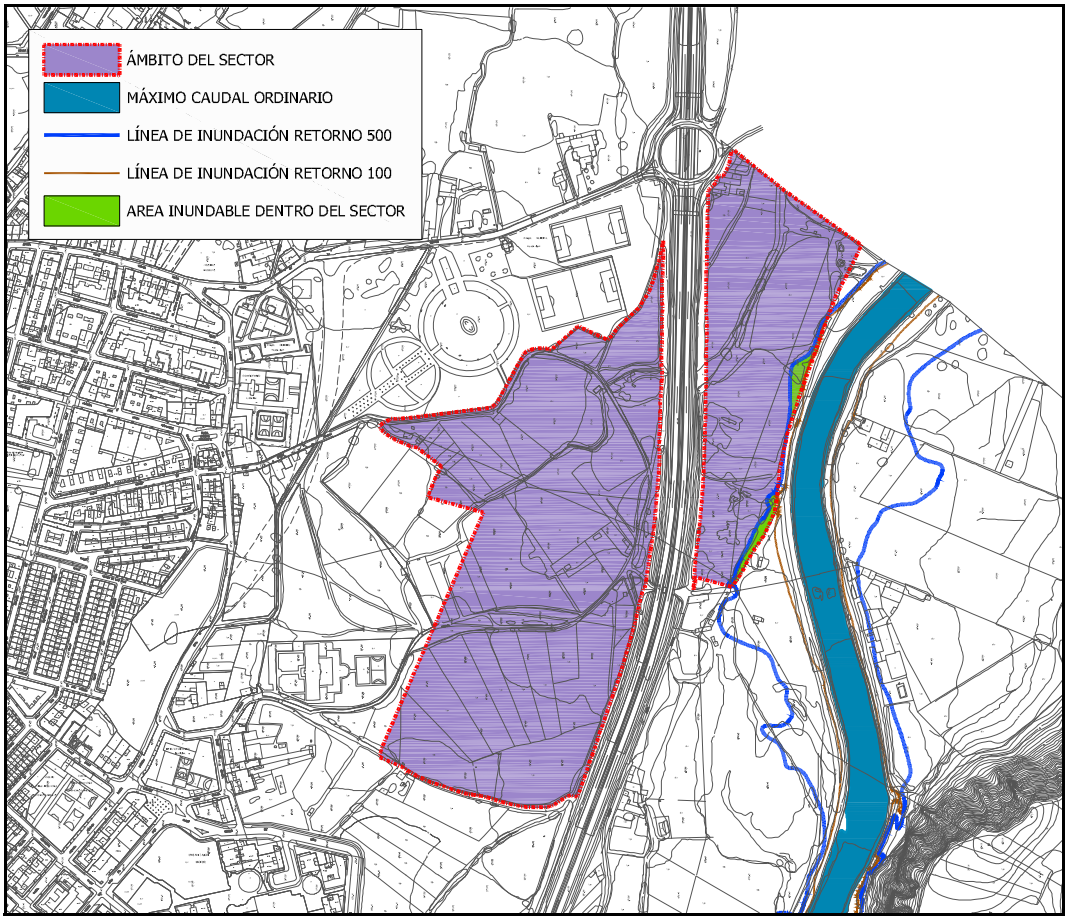


En cualquier caso, y de cara a garantizar tanto el cumplimiento de la legislación vigente en materia de protección de contaminación acústica, como a liberar de cualquier obligación dentro del ámbito del presente Plan al Ministerio de Fomento se incluye un apartado específico en la Normativa Urbanística.

Capítulo 3. AFECCIÓN DEL RÍO TORÍO SOBRE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

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

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



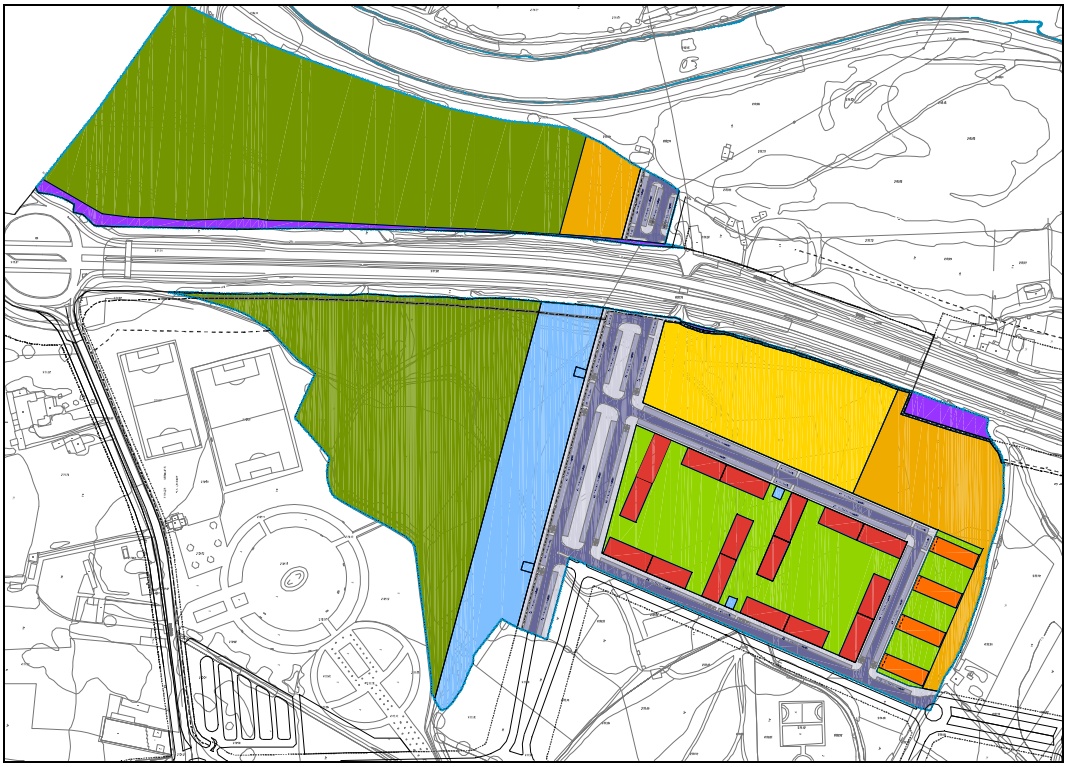
Superposición del sector ULD10-01 y de las líneas del río Torío definidas en el proyecto LINDE

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

Capítulo 4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

1. Zonificación

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



2. Sistemas de Espacios Libres y Equipamientos

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

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

3. Red Viaria Base

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

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

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

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

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

La definición concreta de los viales del sector responde al resultado del análisis de los movimientos de población y de mercancías derivados del desarrollo del sector, así como las posibilidades de transporte respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria, alcanzando la conclusión de que la ejecución de los dos viales interiores al sector pertenecientes respectivamente a la Red Básica y a la Red Complementaria del Sistema Local de Vías Públicas resulta por sí sola suficiente, tal y como estimó en su momento el PGOU, para satisfacer las necesidades en la materia que la ejecución del sector conlleva.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Previsión de Infraestructuras

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

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

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

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

A. Red de abastecimiento de agua y riego

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

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

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

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

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

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

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

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

En base a ello, el caudal de diseño puntual de cálculo estimado de agua potable en el sector asciende a 27’20 $^{litros}/_{segundo}$, resultando un consumo anual de 357.400’70 $^{m^3}/_{año}$.

La red de riego será abastecida desde un pozo a emplazar dentro del sector, o si ello fuera posible, se conectará a la red procedente del Torío, que actualmente se encuentra en desuso, recogiéndose en un aljibe que posibilite su utilización cuando sea necesario. Discurrirá preferentemente por las aceras y los espacios libres públicos, con un diámetro que dependerá de la zona a servir, y se calculará considerando los siguientes datos:

- superficie pública pavimentada = 42.819 m²s
- consumo en zona pavimentada = 1’20 $^{litros}/_{m^2s \cdot día}$
- superficie ajardinada pública = 11.501 m²s
- consumo en zona verde = 2’00 $^{litros}/_{m^2s \cdot día}$
- coeficiente punta = 4’00

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

B. Red de saneamiento

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

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

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

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

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

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

Para el cálculo de caudales se considerará que vierte a la red de saneamiento el 85% del caudal suministrado por la red de abastecimiento de agua potable, es decir, 23’12 $^{litros}/_{segundo}$ como valor de cálculo puntual, y 303.790’60 $^{m^3}/_{año}$.

C. Red de energía eléctrica y alumbrado público

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

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

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

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

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

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

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

D. Red de gas natural

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

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

Aunque el proyecto de urbanización definirá con detalle la red, se señalan esquemáticamente las condiciones de diseño y predimensionamiento, y en los planos

correspondientes se incluye un esquema de la misma, así como su conexión a la red general. Para el cálculo y predimensionado de la red, se han considerado los siguientes valores orientativos de potencia calorífica demandada:

- Uso residencial 40.000 $^{Kcal}/_{hora \cdot vivienda}$
- Uso no residencial 70 $^{Kcal}/_{hora \cdot m^3}$
- Coeficiente de simultaneidad 0,15 (sin calefacción).
- Coeficiente de simultaneidad 0,35 (con calefacción).

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

E. Red de telefonía y telecomunicaciones por cable

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

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

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

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

5. Resolución del ciclo del agua

En base a lo expuesto en los apartados previos relativos al abastecimiento de agua y al saneamiento, es de señalar que el sector de Suelo Urbanizable ULD10-01 carece de entidad suficiente como para requerir refuerzo de los sistemas generales de abastecimiento o de saneamiento, que ya se encuentran dimensionados para soportar la conexión de un sector de estas características, contando con todos los permisos y autorizaciones pertinentes tanto en materia de abastecimiento como en materia de saneamiento, por lo que se procederá a conectar sin más el sector a la red municipal, entendiendo así resuelto el ciclo del agua.

TÍTULO III. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

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

1. Delimitación del Sector

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

2. Usos predominantes, compatibles y prohibidos

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

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

3. Densidad máxima de edificación

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

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

- Superficie total del Sector: 229.946'84 m²
- Superficie de SSGG incluidos: 107.668'65 m²
- Superficie neta: 122.278'19 m²
- Índice de edificabilidad bruta: 0'50 $^{m^2e}/_{m^2s}$
- Edificabilidad: 114.973'40 m²e, desglosada en los siguientes usos:

USO	EDIFICABILIDAD
Vivienda plurifamiliar (predominante)	91.976'00 m²
Usos terciarios (usos compatibles)	22.997'40 m²
TOTAL	114.973'40 m²

El índice de edificabilidad media se calcula a continuación:

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

Puede apreciarse que su valor es inferior al límite de 1'00 $^{m^2e}/_{m^2s}$.

4. Densidad de población

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

$$D = \frac{N_{viviendas}}{S_{neta}} = \frac{804\ viviendas}{12'227819\,hectáreas} = 65'75171\,{}^{viviendas}\!/_{hectárea}$$

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

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

5. Índice de variedad de uso

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

	USO	EDIFICABILIDAD	ÍNDICE DE VARIEDAD
PREDOMINANTE	Vivienda plurifamiliar	91.976'00	80'00%
COMPATIBLE	Usos terciarios	22.997'40	20'00%
TOTAL		114.973'40	100'00%

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

6. Índice de variedad tipológica

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

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

USO	EDIFICABILIDAD	ÍNDICE DE VARIEDAD
Tipología predominante (PA)	76.984'00 m²e	66'96%
Variantes (PB+TE+SU)	37.989'40 m²e	33'04%
TOTAL	114.973'40 m²e	100'00%

7. Índice de integración social

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

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

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

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

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

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

TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA

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

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

1. Calificación Urbanística

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

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

2. Sistemas Locales de Vías Públicas y Servicios Urbanos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Sistema Local de Espacios Libres Públicos

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

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

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

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

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

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

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

4. Sistema Local de Equipamientos Públicos

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

$$R_{EQ} = E_{total} \times \frac{15\,m^2s}{100\,m^2e} = 114.973'40\,m^2e \times \frac{15\,m^2s}{100\,m^2e} = 17.246'01\,m^2s$$

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

5. Determinación del Aprovechamiento Medio del sector

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el subapartado 1.a del artículo 107, el aprovechamiento total del sector se ha obtenido sumando todos los aprovechamientos

permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional, así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

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

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

USO	VALOR MEDIO	COEF. HOMOG.
Vivienda plurifamiliar protegida	348'60 €/m²e	1'00
Vivienda plurifamiliar libre	383'46 €/m²e	1'10
Compatible con V. P. protegida	348'60 €/m²e	1'00
Compatible con V. P. libre	383'46 €/m²e	1'10
Terciarios parcela exclusiva	174'30 €/m²e	0'50

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

USO	EDIFICABILIDAD	COEF. HOM.	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA
V. plurifamiliar protegida	45.988'00	1'00	45.988'00
V. plurifamiliar libre	45.988'00	1'10	50.586'80
Compatible con V. prot.	5.000'00	1'00	5.000'00
Compatible con V. libre	5.000'00	1'10	5.500'00
Terciarios parcela excl.	12.997'40	0'50	6.498'70
TOTAL	114.973'40		113.573'50

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

$$A_M = \frac{A_T}{S_T} = \frac{113.573'50\ m^2ep}{229.946'50\ m^2s} = 0'49391\ {}^{m^2ep}\!/_{m^2s}$$

6. Delimitación de Unidades de Actuación

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

7. Usos fuera de ordenación

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

8. Plazo para cumplir los deberes urbanísticos

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

9. Áreas de tanteo y retracto

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

10. Desdoblamiento de la calificación urbanística

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo 2. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO

1. Introducción

El artículo 46 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que los propietarios de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos, de forma que deben presentar al ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada. La aprobación definitiva del Plan Parcial permitirá el desarrollo urbanístico del sector, junto al cumplimiento de los artículos 16 y 20 del Plan General de Ordenación Urbana.

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

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

2. Capacidades del promotor

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

3. Conservación de la urbanización

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

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

4. Prestación de garantías

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

Capítulo 3. PLAN DE ETAPAS

1. Actos previos

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

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

2. Fases

Las tres fases previstas son las siguientes:

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

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

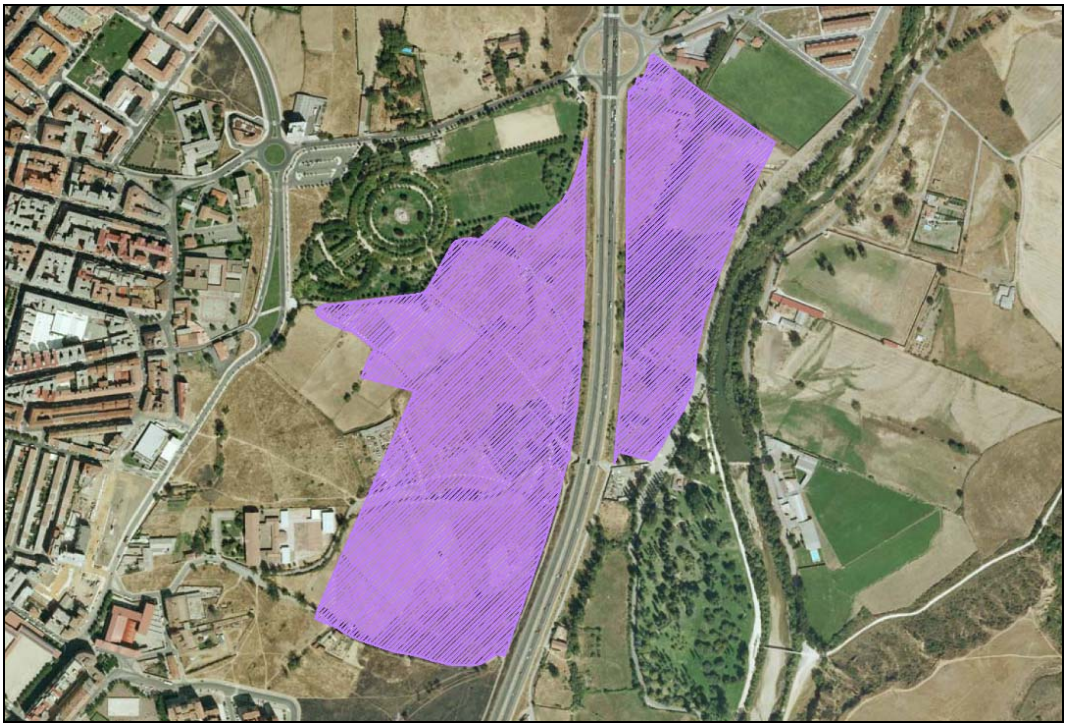
3ª Tratamiento de espacios libres públicos: La adecuación de espacios libres y zonas verdes públicas es la fase final de este plan de etapas.

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

TÍTULO V. RESUMEN EJECUTIVO

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

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



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

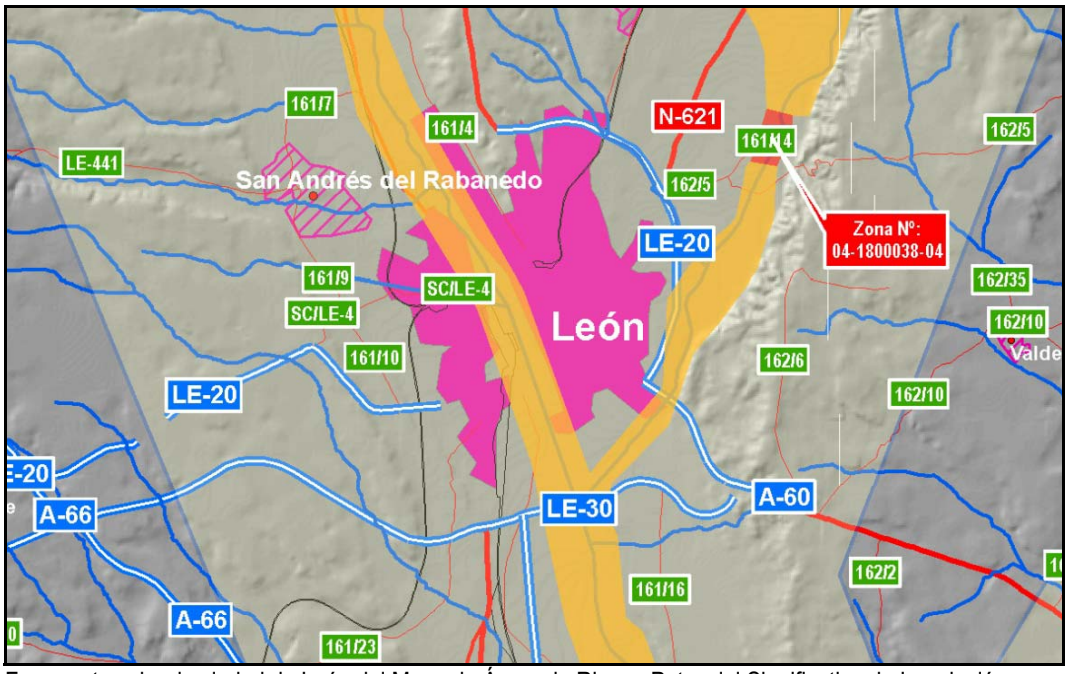
TÍTULO VI. IMPLICACIONES EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIUDADANA

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

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

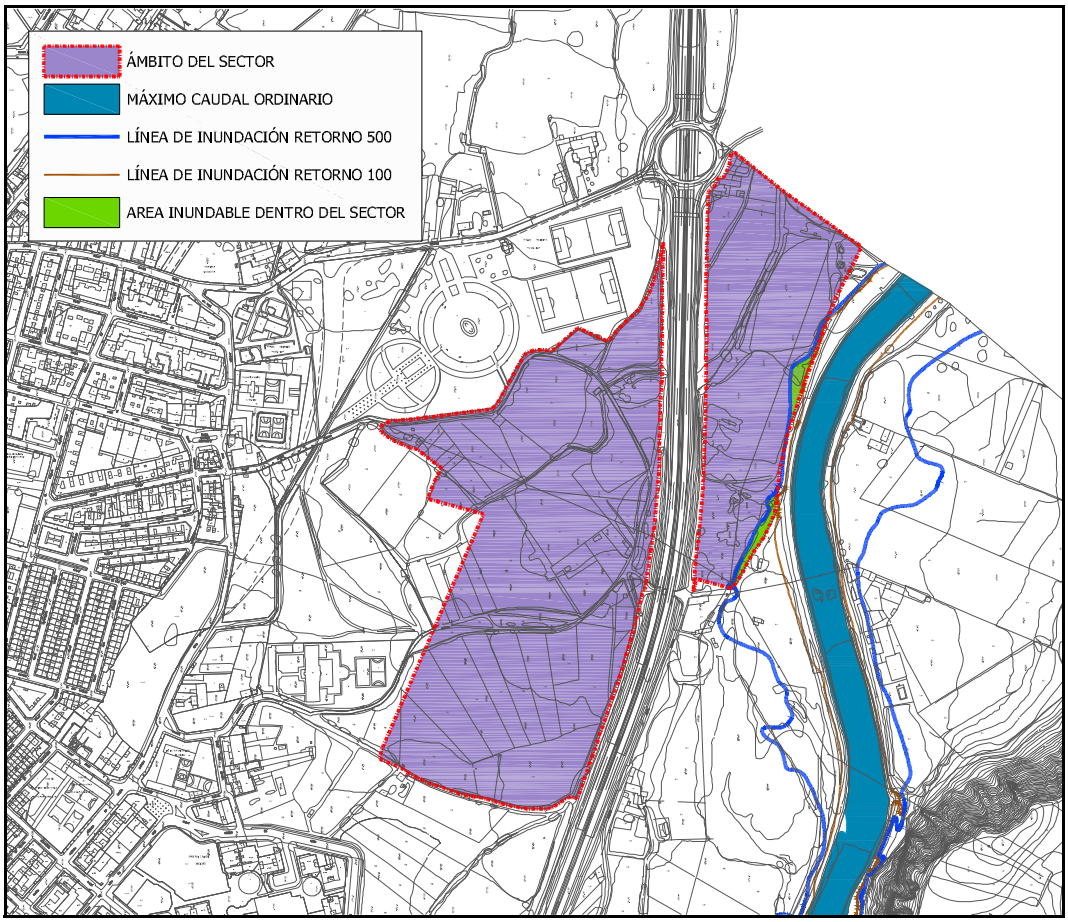
En la redacción del presente Plan Parcial ha sido tenida en cuenta la información contenida en la Memoria Informativa del PGOU a que se alude en el primer párrafo de este epígrafe, y en modo alguno implica la nueva ordenación propuesta disminución del grado de cautela que el planeamiento debe observar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

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



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

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



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

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

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

y como Equipamiento Público integrado en el Sistema Local, apenas una franja de trece metros.

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

TÍTULO VII. CUADROS SÍNTESIS

Capítulo 1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

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

PARCELA	CATASTRO	TITULAR	SUPERFICIE CATASTRAL	TOTALES	%	%
29	5-78	Promociones Amabilio Cubillas, S.L.	245'26	245'26	0'11	0'11
31	5-75	Pilar, María Nieves y Ofelia Labrador González	1.412'69	1.412'69	0'61	0'61
32	5-74	Herederos de Daniel Feo Cuervo	1.538'72	1.538'72	0'67	0'67
35	5-81	Alonso Miguélez del Pozo	18.242'40	18.242'40	7'93	7'93
39	5-85	María Adonina García Pellitero	4.878'10	4.878'10	2'12	2'12
40	5-86	Visitación Páez Diego	9.320'81	9.320'81	4'05	4'05
41	5-79	Francisco Robles Ruiz	1.866'14	1.866'14	0'81	0'81
42		Camino	1.967'99		0'85	
43		Camino	5.577'48		2'43	
44		Camino	1.750'91		0'76	
45		Camino	622'80	9.919'18	0'27	4'31
		TOTALES	229.946'84	229.946'84	100'00	100'00

Capítulo 2. SUPERFICIES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

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

* Zonas de ordenanza cuyo uso lucrativo de vivienda plurifamiliar se destinará a la construcción de viviendas con algún régimen de protección, a excepción del de vivienda joven.

** Zonas de ordenanza cuyo uso lucrativo de vivienda plurifamiliar se destinará a la construcción de viviendas con algún régimen de protección, incluso el de vivienda joven.

A efectos de cumplimiento del parámetro de densidad máxima de viviendas, el número máximo de éstas en el sector será de 804 unidades. No obstante, hasta el 25% del total, es decir, 201 viviendas, podrán ser computadas como una única unidad por cada dos viviendas que cuenten con la calificación de vivienda joven, hasta un total de 1.005 viviendas reales.

Será entre las determinaciones completas de reparcelación donde se contemple el reparto de unidades de vivienda entre las distintas tipologías contempladas por el presente Plan Parcial, y la asignación concreta de éste número a cada parcela resultante.

Capítulo 3. CUADRO DE DETERMINACIONES DEL PGOU DE LEÓN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE DELIMITADO	DENOMINACIÓN	ULD 10-01	SUPERFICIE ESTIMADA (Sb) (m^2 de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				229.946,84	L-11, L-12, M-11, M-12

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Garantizar el destino a actividades de ocio, expansión y recreo los suelos situados al Este de la ronda Exterior calificados como Sistema General de Espacios Urbanos. Garantizar un acceso que pase por debajo de la Ronda en prolongación de la Avda José María Fernández y que permita el paso al Sistema General de Espacios Libres situados al Oeste de la Ronda para el disfrute de la población.
URBANIZACIÓN	Los accesos propuestos sirven para completar viario existente sirviendo para garantizar su desarrollo autónomo.
EDIFICACIÓN	Se concentrará la edificación plurifamiliar en la manzana mayor del sector con la salvedad de completar morfológicamente la manzana de suelo urbano que limita con el sector NC10-01. Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, a fin de dar cumplimiento al artículo 86.3.b) del R.U.C.Y.L.
USO	En aquel mismo objetivo general de la ordenación se procurará la materialización del aprovechamiento del sector desde la implantación de un uso pormenorizado plurifamiliar completado con un uso de equipamientos de uso público en la zona mas al sur, mientras que en la zona Norte y Este se configurará una zona de Sistemas Generales de Espacios Libres destinados al ocio y recreo de la población. Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	La estructura viaria se sustenta en un eje Este-Oeste que conecta la nueva rotonda del sector NC10-01 con el Espacios Libres de Sistema General que se encuentra al otro lado de la Ronda. Se termina de completar la estructura viaria con un viario Norte-Sur que es prolongación de la calle Moisés de León y que es borde del Polígono 10.
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	Se impone un porcentaje significativo de Aparcamientos de uso público implantados en la zona norte para facilitar el acceso a las zonas de ocio y expansión del otro lado de la Ronda apoyado este aparcamiento en el eje viario impuesto de dirección Este-Oeste.

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

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS		
GLOBAL - PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL - PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos..

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		**DENSIDAD MÁXIMA DE USO**	
INDICE (m^2 construibles por cada m^2 de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (*) (m^2 construibles)	INDICE (número máximo de viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector)	TOTAL ESTIMADAS (*) (número de viviendas)
0.50	114.973,42	35	805
Al menos un 50% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los art. 86.3.c) y 87 del R.U.C.Y.L. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 86.3.a)1º del R.U.C.Y.L. en cuanto a la densidad mínima de uso, (min 40 viv/Ha).			

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS				
RED VIARIA (m^2 s)	ESPACIOS LIBRES (m^2 s)	EQUIPAMIENTOS (m^2 s)	SERVICIOS URBANOS (m^2 s)	TOTALES (m^2 s)
4.616,17	103.052,48	0	0	107.668,65
OBSERVACIONES:				

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
En aplicación de lo establecido en el Art. 20.2 de la Ley 5/1999, y en la justificación expuesta en la memoria de este Plan General, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones del colector número VI en caso de su modificación debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público. La ejecución del paso inferior a través de la Ronda se ejecutará como carga urbanística del sector en concepto de conexión y refuerzo de sistemas generales. La materialización de estas aportaciones se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrán condición de carga urbanística.

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. OBJETO

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

Artículo 2º. ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

Artículo 3º. VIGENCIA

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

Artículo 4º. EFECTOS

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

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

Artículo 5º. NATURALEZA JURÍDICA

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

Artículo 6º. MODIFICACIONES

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

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

Artículo 7º. DOCUMENTACIÓN

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

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

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

Artículo 8º. INTERPRETACIÓN

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

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

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

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

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

TÍTULO II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

Capítulo 1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS

Artículo 9º. USO GLOBAL ASIGNADO

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

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

Artículo 10º. USOS PORMENORIZADOS

De acuerdo con lo señalado en el artículo101 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la ordenación detallada en suelo urbanizable delimitado comprende entre otras cuestiones la calificación urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 94 del mismo texto legal.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 11º. PLAZAS DE APARCAMIENTO

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

Capítulo 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 12º. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones de la edificación se regularán por lo establecido en las Ordenanzas particulares de Zona contenidas en el presente documento, sin perjuicio de la aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General de Ordenación Urbana en lo no regulado expresamente en el Plan Parcial. De forma específica para la regulación de la edificación,

tendrán este carácter de normativa supletoria y complementaria las determinaciones contenidas en el título I de las Normas Urbanísticas del Plan General, el capítulo V "Normas Generales de la edificación" y VI "Ordenación de la edificación".

Artículo 13º. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA. GENERALIDADES

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

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

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

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

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

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

Artículo 14º. ORDENANZA PA. VIVIENDA PLURIFAMILIAR TIPO A

1. Definición

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

2. Ámbito de Aplicación

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

3. Parámetros reguladores de la edificación

Tipología

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

Alturas de la Edificación

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

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

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

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

Alineaciones y rasantes

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

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

Fondo Edificable

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

Cuerpos salientes volados

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

Edificación en Planta Baja

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

Edificación bajo rasante

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

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

Otros parámetros

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

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

4. Condiciones de Uso

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

– Uso predominante:

  - Vivienda plurifamiliar

– Usos compatibles:

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

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

5. Intensidad de uso

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

Zona	Edificabilidad en vivienda plurifamiliar	Edificabilidad en usos compatibles	Edificabilidad Total
PA-1*	8.623’00 m²	1.000’00 m²	9.623’00 m²
PA-2	8.623’00 m²	1.000’00 m²	9.623’00 m²
PA-3*	8.623’00 m²	1.000’00 m²	9.623’00 m²
PA-4	8.623’00 m²	1.000’00 m²	9.623’00 m²
PA-5	8.623’00 m²	1.000’00 m²	9.623’00 m²
PA-6*	8.623’00 m²	1.000’00 m²	9.623’00 m²
PA-7	8.623’00 m²	1.000’00 m²	9.623’00 m²
PA-8*	8.623’00 m²	1.000’00 m²	9.623’00 m²
TOTAL	68.984’00 m²	8.000’00 m²	76.984’00 m²

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

6. Condiciones de parcelación

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

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

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

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

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

8. Condiciones estéticas de la edificación

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

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

Artículo 15º. ORDENANZA PB. VIVIENDA PLURIFAMILIAR TIPO B

1. Definición

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

2. Ámbito de Aplicación

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

3. Parámetros reguladores de la edificación

Tipología

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

Alturas de la Edificación

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

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

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

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

Alineaciones y rasantes

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

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

Fondo Edificable

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

Cuerpos salientes volados

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

Edificación en Planta Baja

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

Edificación bajo rasante

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

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

Otros parámetros

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

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

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

4. Condiciones de Uso

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

– Uso predominante:

  - Vivienda plurifamiliar

– Usos compatibles:

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

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

5. Intensidad de uso

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

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

Parcela	Edificabilidad Uso Predominante	Edificabilidad Usos Compatibles	Edificabilidad Total
PB-1	5.748'00 m²	500'00 m²	6.248'00 m²
PB-2	5.748'00 m²	500'00 m²	6.248'00 m²
*PB-3	5.748'00 m²	500'00 m²	6.248'00 m²
*PB-4	5.748'00 m²	500'00 m²	6.248'00 m²
TOTAL	22.992'00 m²	2.000'00 m²	24.992'00 m²

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

6. Condiciones de parcelación

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

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

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

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

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

8. Condiciones estéticas de la edificación

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

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

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

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

Artículo 16º. ORDENANZA TE. TERCIARIO

1. Definición

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

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

2. Ámbito de Aplicación

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

3. Parámetros reguladores de la edificación

Tipología

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

Alturas de la Edificación

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

Con las alineaciones y áreas de movimiento de la edificación reflejadas en los planos de ordenación se garantiza el cumplimiento de las separaciones mínimas entre edificaciones según el artículo 38.3.c de la LUCyL, cumpliéndose que en ningún punto del ámbito del Plan Parcial la altura máxima del edificio no podrá ser superior a $^3/_2$ de la distancia a la fachada más próxima ubicada al otro lado de la calle.

Alineaciones y rasantes

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

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

Otros parámetros

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

4. Condiciones de Uso

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

– Usos admisibles:

  - Sanitario
  - Asistencial
  - Educativo
  - Socio-Cultural
  - Deportivo
  - Religioso
  - Administrativo
  - Residencial Colectivo
  - Comercial
  - Servicios Urbanos
  - Comercial
  - Mercado Abastos
  - Espectáculos / Recreativos
  - Hotelero
  - Residencia Móvil
  - Oficinas
  - Garaje-Aparcamiento / Servicios Automóvil
  - Unidades Suministro

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

La definición, características, categorías y condiciones de implantación de cada uno de estos usos pormenorizados son las recogidas en la sección 2ª "Regulación Detallada de

los Usos Pormenorizados", del capítulo IV del Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de León.

Se señala de forma expresa que el presente Plan Parcial no tiene el carácter de *planeamiento habilitante* para la implantación de equipamientos comerciales a efectos de lo dispuesto en el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

5. Intensidad de uso

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

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

Parcela	Edificabilidad Uso Predominante	Edificabilidad Usos Compatibles	Edificabilidad Total
TE-1	12.900'00 m²	0'00 m²	12.900'00 m²
TOTAL	12.900'00 m²	0'00 m²	12.900'00 m²

6. Condiciones de parcelación

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

7. Condiciones de Urbanización de espacios libres privados de parcela

Los patios o espacios libres privados de parcela o manzana que resulten deberán ser objeto de urbanización, con calidades y condiciones estéticas similares a las del resto de la edificación, a cuyos efectos, los Proyectos de Edificación deberán contener las determinaciones técnicas necesarias para definir los distintos aspectos de obra, incluyendo los servicios que correspondan, pavimentos, jardinería y otros, prohibiendo de forma expresa el cerramiento de las parcelas en planta baja en la parte no edificada con cierres opacos de más de 2'50 metros, sin que puedan en ningún caso estos elementos contar con una altura superior a 3'00 metros.

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

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

8. Condiciones estéticas de la edificación

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

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

Artículo 17º. ORDENANZA EL. ESPACIO LIBRE PÚBLICO

1. Definición

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

2. Ámbito de Aplicación

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

3. Condiciones generales

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

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

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

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

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

Artículo 18º. ORDENANZA EQ. EQUIPAMIENTO PÚBLICO

1. Definición

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

2. Ámbito de Aplicación

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

3. Condiciones generales

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

Artículo 19º. ORDENANZA SU. SERVICIOS URBANOS

1. Definición

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

2. Ámbito de Aplicación

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

El presente Plan Parcial contempla de forma diferenciada las zonas calificadas como SU en función de su carácter público o privado, atribuyendo carácter público a la zona SU-1, cuya cesión al municipio deberá ser necesariamente contemplada en el Proyecto de

Actuación, y carácter privado al resto de las zonas calificadas como SU, de carácter privado, destinadas a albergar los centros de transformación del sector.

3. Determinaciones para las parcelas SU de carácter público

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

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

4. Determinaciones para las parcelas SU de carácter privado

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

Parcela	Edificabilidad Uso Predominante	Edificabilidad Usos Compatibles	Edificabilidad Total
SU-2	19’48 m²	0’00 m²	19’48 m²
SU-3	19’48 m²	0’00 m²	19’48 m²
SU-4	19’48 m²	0’00 m²	19’48 m²
SU-5	19’48 m²	0’00 m²	19’48 m²
TOTAL	97’40 m²	0’00 m²	97’40 m²

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

Artículo 20º. ORDENANZA VP. VÍAS PÚBLICAS

1. Definición

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

2. Ámbito de Aplicación

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

3. Condiciones generales

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

TÍTULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 21º. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

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

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

El Proyecto de Urbanización deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Ley y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, y a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, del Ministerio de Vivienda, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, garantizando el número total de plazas de aparcamiento destinadas a discapacitados o personas con movilidad reducida.

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

Sin perjuicio de cuantas prescripciones pudiera señalar en su ámbito competencial la Confederación Hidrográfica del Duero en el área de policía del río Torío, el Proyecto de Urbanización deberá prever al menos la implementación de las medidas técnicas

necesarias para garantizar la seguridad de las personas con respecto al riesgo de inundación en la zona definida como inundable para el periodo de retorno de 500 años señalado por la CHD, que se encuentra grafiada en los planos de ordenación.

TÍTULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN

Artículo 22º. UNIDADES DE ACTUACIÓN

El artículo108 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León señala que al establecerse la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable, éstos podrán dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados Unidades de Actuación.

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

Artículo 23º. PROYECTO DE ACTUACIÓN

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

El Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, o, en su caso, el Proyecto de Reparcelación, podrá desarrollar cualquier tipo de estructura parcelaria, siempre que se respeten las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente a la calificación asignada. En particular, no se podrán adjudicar parcelas resultantes que no se adecuen en superficie u otras condiciones que se señalen a las de parcela mínima establecidas para cada zona de ordenanza.

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

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

Artículo 24º. USOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN

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

proceder a su demolición a fin de permitir la ejecución de las determinaciones del planeamiento.

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

TÍTULO V. AFECCIÓN DE LA CARRETERA NACIONAL LE-20.

Artículo 25º. LEGISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN

La carretera LE-20, de titularidad estatal, está afectada por la legislación sectorial correspondiente, que se enumera a continuación sin prejuicio de aquellas disposiciones que las modifiquen o complementen:

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras

Artículo 26º. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA CARRETERA Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

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

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

- Zona de dominio público: La zona de dominio público queda definida en el artículo 21 de la citada Ley de Carreteras y en el 74 de su Reglamento. De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera estatal y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de servidumbre: La zona de servidumbre está definida en el artículo 22 de la Ley de Carreteras y en el 77 de su Reglamento. De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada pertenecen a la zona de servidumbre las franjas de terreno situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de

dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en a medidas desde las citadas aristas.

- Zona de afección: La zona de afección está definida en el artículo 22 de la citada Ley de Carreteras y en el 82 de su Reglamento. De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada pertenecen a la zona de afección las franjas de terreno situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en a medidas desde las citadas aristas.
- Línea límite de edificación: La Línea Límite de Edificación se define en el artículo 25 de la citada Ley de Carreteras y en el 84 de su Reglamento. De acuerdo con la naturaleza de la carretera afectada la línea de edificación se sitúa a ambos lados de la carretera a una distancia de 50 metros medida horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima. Entre estas líneas y la carretera quedará prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, con independencia del carácter público o privado de la propiedad de los terrenos, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

El plano de información PI-02 del presente documento, sin carácter normativo, a escala 1:1.000, recoge gráficamente el alcance de estas afecciones en la actual carretera.

Artículo 27º. AUTORIZACIÓN PREVIA

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

Artículo 28º. PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD

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

Artículo 29º. PROTECCIÓN ACÚSTICA

Será obligatoria la implantación de los sistemas de protección acústica que se requieran para paliar los efectos negativos que, de conformidad con la legislación vigente, puedan ocasionarse sobre los usuarios del sector.

Estos sistemas deberán de instalarse por el promotor de la urbanización de los terrenos, excluyendo expresamente al Ministerio de Fomento de la responsabilidad para su colocación.

Artículo 30º. PRESCRIPCIONES LEGALES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS BAJO LA LE-20

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

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

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

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1. OBJETO

El artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, regulador de las determinaciones que deben contener los Estudios de Detalle –y también de los Planes Parciales, por remisión del artículo 142–, en su punto 2.d establece que dentro de los documentos que deben integrar estos instrumentos de planeamiento de desarrollo, se encuentra "*el estudio económico, que debe recoger las determinaciones del (…)* –Plan Parcial– *sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*".

Es objeto del presente documento, por tanto, el desarrollo del estudio económico del Plan Parcial del sector ULD10-01. Tanto la previsión económica de gastos e inversiones, como la programación temporal de las distintas acciones urbanísticas a desarrollar, y que en el presente documento se contiene, tienen un carácter meramente indicativo u orientativo, en ningún caso vinculante, limitándose este apartado a formular una simple estimación de previsiones que la realidad de los procedimientos administrativos o de la ejecución de las obras permitirá confirmar o no. Habrá de tenerse en cuenta además el posible aumento de los precios en función del momento en que se lleve a cabo la ejecución real de las obras.

Se trata de desarrollar una estimación temporal para controlar la actividad urbanizadora y edificatoria, incluyendo la previsión de la duración de las obras y de la puesta en servicio de los suelos dotacionales públicos, entre ellos, equipamientos, zonas verdes y viario, así como la posibilidad de alcanzar en el tiempo los niveles exigibles en los distintos servicios a medida que se desarrolle la urbanización y como requisito previo o simultáneo para la ocupación de los terrenos edificables.

Capítulo 2. ASPECTOS A CONSIDERAR

Dentro de la programación de las acciones urbanísticas a desarrollar para la puesta en ejecución de las determinaciones del presente instrumento de planeamiento, podríamos distinguir algunas fases bien diferenciadas:

1. Por una parte, la propia elaboración y aprobación de los documentos de planeamiento y gestión urbanística.

2. Por otra, la contratación y ejecución de la obra urbanizadora, y las fases o etapas en las que ésta pueda dividirse.

3. Finalmente, las obras de edificación, previa obtención de las licencias o autorizaciones administrativas que correspondan, con carácter simultáneo o posterior a la obra urbanizadora.

A su vez, debe considerarse que tales acciones dependerán de distintos factores, como son los plazos y tramitación inevitables de los distintos procedimientos administrativos, así como de la disponibilidad y previsiones de los distintos agentes, públicos o privados, que, en este caso, intervendrán, y de forma especial, el Ayuntamiento de León, como administración competente para la aprobación de este documento urbanístico e interventora del proceso de planeamiento y gestión.

Otro aspecto muy relevante de la programación de las acciones viene determinado por el Sistema de Actuación que finalmente se determine, que podría ser cualquiera de las modalidades recogidas en el Reglamento de Urbanismo.

Finalmente, un último aspecto relevante a considerar lo constituye la división en Unidades de Actuación que se prevea para el sector. Como se sabe, la Unidad de Actuación es el ámbito en el que se producen las operaciones de equidistribución, reparcelación y urbanización, por lo que la división del sector en una o más de estas Unidades es asunto determinante para conocer el desarrollo temporal de la ejecución. En nuestro caso, en función de las características del sector (superficie, propiedad del suelo, sistema de actuación previsto), se ha delimitado una única Unidad de Actuación, que facilita la definición de la programación, sin perjuicio de que, siguiendo el procedimiento reglamentariamente establecido, se pueda delimitar un número superior de unidades de actuación en el futuro.

TÍTULO II. PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Capítulo 1. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

En cuanto a la elaboración y aprobación de los documentos de planeamiento y gestión urbanística, se plantea un calendario, estimando que el Proyecto de Actuación pueda contener únicamente las bases sobre Urbanización, con lo que sea preciso tramitar Proyecto de Urbanización independiente.

El plazo de aprobación del Plan Parcial se estima en doce meses desde su presentación. Para la elaboración y presentación de los instrumentos de gestión se prevé una duración de doce meses a contar de la aprobación definitiva del Plan Parcial, y otros ocho meses más para su aprobación e inscripción registral.

Por tanto, el proceso de aprobación de los instrumentos de gestión (proyecto de actuación con determinaciones completas sobre reparcelación y básicas sobre urbanización y el Proyecto de Urbanización) puede considerarse culminado en treinta y dos meses a contar de la presentación del correspondiente Plan Parcial.

Capítulo 2. URBANIZACIÓN

En cuanto a la contratación e iniciación de la obra urbanizadora, aspecto que compete al urbanizador, y entendiéndose que se trata de una acción de índole privado, sin sujeción a intervención administrativa, se estima que podría simultanearse con la tramitación de los documentos urbanísticos.

En cuanto al programa temporal de la ejecución de la obra de urbanización, teniendo en cuenta la superficie del sector, y la escasa complejidad de su topografía, se puede hacer la estimación, de una duración total de la ejecución de veinticuatro meses.

Por tanto, se estima que las obras de urbanización podrían estar iniciadas en treinta y dos meses a contar de la presentación del Plan Parcial, y concluidas en torno a cincuenta y seis meses desde esta fecha (veinticuatro meses de ejecución material).

Capítulo 3. EDIFICACIÓN

Finalmente, en cuanto a las obras de edificación, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con lo señalado en el artículo 214 del RUCyL, Urbanización y construcción simultáneas, podrían simultanearse con las obras de urbanización y de construcción de las edificaciones, en las condiciones establecidas en dicho artículo.

Cabe suponer, pues, que podrían simultanearse las obras de edificación con las de urbanización, planteándose la hipótesis de inicio de las obras de edificación en torno a doce meses después del inicio de las obras de urbanización.

Debe tenerse muy en cuenta que de la edificabilidad para viviendas a desarrollar en el sector, la mitad estará sometida a alguno de los regímenes de protección pública existentes, por lo que la tramitación y gestión de las mismas, incluyendo los procedimientos de calificación provisional y definitiva ante la administración competente, podrían dilatar los plazos señalados.

Capítulo 4. CONCLUSIONES

Por lo tanto, en base a lo anterior, en lo que al contenido del artículo 142 del RUCyL interesa fundamentalmente, esto es, de la programación de la ejecución de las dotaciones urbanísticas previstas, podrían señalarse las siguientes conclusiones:

1. La obtención de los suelos dotacionales públicos, viarios, espacios libres y equipamientos, se produciría con la inscripción registral del Proyecto de Actuación, que podría estimarse en treinta y dos meses a contar desde la presentación del Plan Parcial.

2. La puesta en servicio de estos espacios, convenientemente urbanizados, se produciría con la recepción de las obras de urbanización del sector, en plazo

estimativo de cincuenta y seis meses a contar de la presentación del Plan Parcial. La edificación de las áreas de equipamiento públicas es cuestión que dependerá de las necesidades y programación del propio Ayuntamiento de León.

TÍTULO III. ESTUDIO ECONÓMICO

Capítulo 1. CARGAS URBANÍSTICAS

De acuerdo con lo indicado en la ficha individualizada del PGOU de León para el desarrollo del sector, éste deberá asumir determinadas cargas urbanísticas. Por una parte, en aplicación de lo establecido en el artículo 20.2 de la Ley 5/1999, el sector deberá contribuir en concepto de conexión a los sistemas generales a la ejecución de las modificaciones del colector número VI, en caso de su modificación, debido a la obligatoriedad de discurrir bajo dominio público. Además deberá hacerse cargo de la ejecución del paso inferior a través de la Ronda.

Según la propia ficha de determinaciones del PGOU para el sector, la materialización de estas aportaciones se realizará en la forma que el Ayuntamiento de León acuerde en su momento, y tendrán condición de carga urbanística. Debido a la indefinición del modo de abono de estas cargas urbanísticas, este Estudio Económico se limita a efectuar una previsión de su importe, sin concretar el momento de hacerlo efectivo:

1. En base al estudio de obras de similares características, se estima un coste de contrata de construcción del paso inferior bajo la ronda de 485.345 €.

2. Y para la renovación del colector número VI, se efectúa una estimación de 625.125 €, considerando 750 metros a razón de 833'50 €/m.

Estas cargas de 1.110.470 €, aún estimativas, deberán concretarse de forma más rigurosa en el momento de redactarse el Proyecto de Actuación del sector, añadiéndose al conjunto de los gastos de urbanización del ámbito.

Capítulo 2. GASTOS DE URBANIZACIÓN

1. Conceptos Generales

El artículo 198 del RUCyL, *determinación de los gastos de urbanización*, establece que deben ser tenidos en cuenta como gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística, y de forma específica los gastos de ejecución material de las obras de urbanización, incluyendo la ejecución de los viales, la implantación de los servicios urbanísticos y el acondicionamiento de los espacios libres públicos, y los gastos

complementarios de la ejecución material de la urbanización, tales como los de redacción de los instrumentos de planeamiento o gestión, las indemnizaciones a que haya lugar o los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por parte del Ayuntamiento de León.

2. Gastos de Ejecución de la urbanización

En Tabla adjunta se desglosa, de forma estimativa, la relación de los distintos capítulos de obra que componen la ejecución material de la urbanización, incluyendo los distintos elementos que se señalan en el punto 2 del citado artículo 198 del RUCyL, en orden a la ejecución de las vías públicas, canalizaciones de servicios, arbolado y jardinería, servicios urbanos tales como abastecimiento de agua potable, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y otros, siempre con conexión a sistemas generales o, en su defecto, con la red municipal de vías públicas y servicios urbanos existentes.

También se ha tenido en cuenta la ejecución de los espacios libres públicos previstos, incluyendo plantación de arbolado y especies vegetales, jardinería, tratamiento de espacios no ajardinados y mobiliario urbano, tanto de carácter local como general.

COSTE DE CONTRATA DE LA URBANIZACIÓN		
CONCEPTO	IMPORTE	%
Demoliciones	7.142'39 €	0'06%
Movimiento de tierras	663.175'12 €	5'83%
Red de saneamiento	501.065'01 €	4'41%
Red de abastecimiento	530.223'68 €	4'66%
Red de riego en zonas verdes	821.086'56 €	7'22%
Red de energía eléctrica	1.658.223'64 €	14'58%
Red de telecomunicaciones	909.940'14 €	8'00%
Red de alumbrado	581.781'09 €	5'12%
Red de gas	153.561'33 €	1'35%
Firmes y pavimentos	2.560.173'86 €	22'52%
Mobiliario urbano	468.707'14 €	4'12%
Señalización	239.210'24 €	2'11%
Jardinería	1.847.863'56 €	16'25%
Obras complementarias	87.410'72 €	0'77%
Control de calidad	113.706'85 €	1'00%
Seguridad y salud	227.413'70 €	2'00%
	11.370.685'03 €	100'00%

3. Gastos por la redacción de los instrumentos de planeamiento y de gestión

Se desglosa en tabla adjunta, de forma estimativa, la previsión de gastos ocasionados por la redacción de los diversos instrumentos de planeamiento, gestión y definición de obra necesarios para llevar a cabo el desarrollo de la actuación urbanística, así como los gastos de profesionales intervinientes y otros gastos como notificaciones y anuncios.

COSTES COMPLEMENTARIOS		
CONCEPTO	IMPORTE	%
Plan Parcial	300.000'00 €	22'99%
Proyecto de Actuación	300.000'00 €	22'99%
Proyecto de Urbanización	500.000'00 €	38'31%
Notaría y Registro	25.000'00 €	1'92%
Anuncios y Notificaciones	15.000'00 €	1'15%
Gastos de Gestión	165.000'00 €	12'64%
	1.305.000'00 €	100'00%

4. Gastos por indemnizaciones a propietarios y arrendatarios

En el presente caso, no se prevé la evaluación de costes por indemnizaciones a arrendatarios o actividades, por lo que no procede valoración por extinción de arrendamientos o cese de actividades. No consta la necesidad de valorar indemnizaciones por extinción de servidumbres o por el ejercicio de derechos de realojo y retorno.

En cualquier caso, en el ámbito de actuación, de acuerdo con los datos recabados para la información urbanística, únicamente cabe dejar constancia de pequeñas construcciones, incompatibles con la ejecución del planeamiento, cuyo coste de demolición se incluye en el presupuesto de ejecución material de la urbanización, y cuya indemnización se estima según tabla adjunta.

INDEMNIZACIONES		
CONCEPTO	IMPORTE	%
Construcciones existentes	5.000'00 €	100'00%
	5.000'00 €	100'00%

5. Conservación y Mantenimiento

En relación con este extremo, no se establece condición especial en cuanto a la conservación y mantenimiento de la urbanización, una vez concluida, por lo que la previsión en este sentido es la de que, una vez finalizada ésta, conforme al Proyecto de Urbanización finalmente aprobado, se proceda a la recepción de la misma por parte del Ayuntamiento de León, suscribiendo el correspondiente Acta de Recepción. No obstante, como viene siendo habitual que transcurra cierto tiempo desde la finalización de las obras hasta la recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, se considera una partida alzada de conservación y mantenimiento, reflejada en la tabla adjunta.

MANTENIEMIENTO DE LA URBANIZACIÓN		
CONCEPTO	IMPORTE	%
Conservación y mantenimiento	25.000'00 €	100'00%
	25.000'00 €	100'00%

Capítulo 3. CONCLUSIONES

Se adjunta a continuación un resumen, que no incluye el impuesto sobre el valor añadido que habrá de aplicarse en su momento a la mayoría de los gastos contemplados:

RESUMEN DE GASTOS		
CONCEPTO	IMPORTE	%
Cargas Urbanísticas	1.110.470'00 €	8'04%
Costes de Contrata	11.370.685'03 €	82'29%
Costes Indirectos	1.305.000'00 €	9'45%
Costes Indemnizaciones	5.000'00 €	0'04%
Costes Mantenimiento	25.000'00 €	0'18%
	13.816.155'03 €	100'00%

Como conclusión de lo señalado, se reflejan a continuación algunos valores relativos de la obra urbanizadora, utilizados tradicionalmente como indicadores de la repercusión o entidad económica que tales costes de urbanización podrían tener en el conjunto de la operación inmobiliaria o de promoción:

	Parámetro	Cargas	Urbanizac.	Indirectos	Indemniza.	Conservac.	TOTAL
Costes		1.110.470'00 €	11.370.685'03 €	1.305.000'00 €	5.000'00 €	25.000'00 €	13.816.155'03 €
Rep. s. bruto	229.946'84 m²s	4'83 €/m²s	49'45 €/m²s	5'68 €/m²s	0'02 €/m²s	0'11 €/m²s	60'09 €/m²s
Rep. edificab.	114.973'40 m²e	9'66 €/m²e	98'90 €/m²e	11'35 €/m²e	0'04 €/m²e	0'22 €/m²e	120'17 €/m²e
Rep. vivienda	804 viv	1.381'18 €/viv	14.142'64 €/viv	1.623'13 €/viv	6'22 €/viv	31'09 €/viv	17.184'26 €/viv

Analizado el resultado, se puede concluir que los valores de repercusión obtenidos revelan que los costes de urbanización pueden estimarse inusualmente elevados en la actuación urbanística debido fundamentalmente a la combinación de una elevada carga de sistemas generales interiores al sector con que éste fue cargado por el Plan General, con la innovación normativa introducida por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo, promulgada con posterioridad a la aprobación definitiva de la vigente revisión del PGOU de León, y en base a la cual corresponde a los propietarios de suelo urbanizable hacerse cargo de la ejecución de los sistemas generales que se encuentre incluidos dentro de los sectores de suelo urbanizable.

La financiación, en cualquier caso, deberá acomodarse a las necesidades económicas que se vayan generando a medida que se acometan las distintas fases previstas en la programación, todo ello conforme a la evaluación de costes realizada anteriormente, y corresponderá su abono a los propietarios del suelo, en base a alguno de los procedimientos reglados al efecto.

TÍTULO IV. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En su redacción vigente a la fecha de referencia del presente documento, dispone el apartado 2.d del artículo 136, por remisión del artículo 142, que el estudio económico "*debe recoger las determinaciones del (Plan Parcial) sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*". El presente epígrafe tiene por objeto dar cumplimiento a esta exigencia normativa.

En lo tocante al primer punto que debe ser justificado, debe señalarse que el desarrollo del presente sector en concreto, no debiera suponer impacto negativo sobre la economía municipal, puesto que la inversión fundamental en orden al desarrollo del planeamiento es la de la obra urbanizadora, y ésta corresponde normativamente a los propietarios del suelo, tanto en lo que se refiere a la obra propiamente dicha, como a todos los gastos necesarios para ejecutarla, que se encuentran debidamente desglosados en este Estudio Económico.

Debe señalarse también que tendrá un efecto positivo para el patrimonio municipal la cesión libre de cargas del exceso de aprovechamiento del sector que no corresponde a los propietarios del suelo, el 10% del total, que por su volumen representa un montante significativo.

También debe considerarse, dentro del equilibrio económico de la actuación, el impacto de los nuevos usos lucrativos privados a implantar, en forma de usos residenciales o de compatibles, pues ello supondrá nuevas aportaciones municipales por licencias y tasas urbanísticas, tasas de vados, impuesto de bienes inmuebles, apertura de establecimientos o tasas por prestación de servicios (suministro de agua, saneamiento, recogida de residuos urbanos, uso de vehículos de tracción mecánica), lo que permitirá equilibrar los costes de mantenimiento futuro de infraestructuras o prestación de tales servicios. Téngase en cuenta que uno de los servicios urbanos fundamentales a desarrollar, el de transporte urbano, ya se encuentra fuertemente implantado en la zona, por cuanto la dotación de este servicio podrá realizarse para la zona con mínimos o nulos cambios respecto a la situación actual.

Reuniendo todas estos factores, se entiende que los costes futuros por mantenimiento de infraestructuras y prestación de servicios en el área, dentro de los que habría que considerar, como más significativo, el de mantenimiento de zonas verdes, quedaría equilibrado con los ingresos y tasas que resultarían de la actuación, entre las que se encuentran las que permiten cubrir los costes por prestación de servicios.

Por último, debe también convenirse que, tratándose de un ámbito de suelo cuyo desarrollo viene determinado por el Plan General, su impacto debe de alguna manera entenderse subsumido dentro del análisis económico global que sobre la materia se contiene en dicho planeamiento general. Más bien se entiende que un análisis de

sostenibilidad debe plantearse desde una óptica más general o territorial, como puede ser el conjunto del término municipal, que desde la limitada de un sector de desarrollo parcial.

En cuanto a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, se entiende que es materia que excede la propia de una ordenación detallada, pues son cuestiones que evidentemente pertenecen más bien al contexto del modelo urbanístico y de distribución de usos que se establece desde un planeamiento general, al que nos debemos remitir.

En cualquier caso, el presente Plan Parcial reserva una cantidad significativa de suelo destinado a actividades terciarias, 19.662'40 m²s, que se pueden entender como *productivas*, lo que representa el 60'26% de la superficie total del sector destinada a albergar usos lucrativos, 32.630'40 m²s.

En León, enero de 2012

Magdalena Barreales Caballero, ICCP
Colegiado número 15.540

Félix Álvarez Álvarez, arquitecto
Colegiado número 3.511

ANEJO 1. ESTUDIO ACÚSTICO DEL SECTOR ULD10-01

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene el estudio acústico para el desarrollo del sector de suelo urbanizable ULD10-01 del Plan General de Ordenación Urbana de León, en cuanto a la influencia sobre el mismo de la carretera LE-20, y se desarrolla de acuerdo con la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de junio de 2002, y la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León. También tiene en cuenta el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

El ruido producido en las ciudades por la utilización de los vehículos automóviles es un factor determinante en la calidad de vida de sus habitantes.

El ruido no consiste en un contaminante episódico que aparezca de forma puntual, sino que se trata de una presencia constante que en el mejor de los casos se ve levemente atenuado durante el horario nocturno. Un ambiente ruidoso no es un ambiente biológicamente natural y hay que tener en cuenta, además, que el ruido no es solamente un problema ambiental en sí, sino que en algunos casos constituye incluso un peligro para la salud física.

Las fuentes sonoras en el medio ambiente son muy numerosas y de muy distinto tipo; sin embargo, se pueden clasificar en tres grandes grupos que prácticamente dominan los niveles ambientales.

- Sistema de transporte terrestre
- Sistema de transporte aéreo
- Industrias y comercios

De todos ellos es el primero el que nos ocupa, siendo además, la fuente de molestias más común en la sociedad. Aunque desde el punto de vista individual, las fuentes de ruido de tráfico no son las más ruidosas, automóviles, camiones, autobuses y motocicletas aseguran un papel dominante en el ruido ambiente por su número y proximidad a los núcleos habitados.

Dado que el oído tiene distinta sensibilidad a las diferentes frecuencias, es necesario emplear alguna escala de ponderación de los componentes de distintas frecuencias. La escala más empleada para estudios de ruido es la escala A, por lo que las intensidades totales del ruido se miden en decibelios A, dB(A).

Los niveles de presión sonora (NPS), expresados en términos logarítmicos divididos entre diez, se miden con aparatos ajustados a la llamada red de compensación A, donde se simula el filtro del oído humano de manera que además de la sonoridad, se hace intervenir la frecuencia del ruido (sonidos graves o agudos).

La compensación reduce las frecuencias bajas y mantiene las frecuencias medias y altas del ruido.

El concepto de "nivel de presión sonora" se sustituye así por el más simple de "nivel sonoro". Se considera que un nivel equivalente medio de 65 dB (A) establece la demarcación de lo que es considerado como inaceptable y lo que es tolerable.

Para establecer los niveles sonoros de ruido de cada zona, se utiliza el concepto de "nivel continuo equivalente" (L_{eq}), medido en dB (A).

Una característica fundamental del ruido ambiental es su variación en el tiempo, lo que hace difícil su descripción con un simple valor del nivel sonoro. El nivel continuo equivalente proporciona el nivel de un hipotético ruido continuo que durante un mismo tiempo tiene la misma energía sonora que el nivel discontinuo o variable que se quiere medir.

El nivel sonoro continuo equivalente en un punto situado a una distancia determinada de la vía de circulación aumenta con:

- La velocidad del tráfico
- La intensidad del mismo
- El porcentaje de vehículos pesados
- La longitud de carretera vista

Y disminuye con:

- La presencia de obstáculos en la trayectoria de la propagación
- La cobertura vegetal del terreno
- La fluidez del tráfico

En el caso que nos ocupa disponemos de los datos previstos de intensidad de tráfico, proporción entre vehículos ligeros y pesados y velocidad. En cuanto a la carretera, disponemos de todos los datos necesarios para cada punto: anchos y pendientes.

TÍTULO II. METODOLOGÍA

Se realizan los estudios de predicción necesarios para la caracterización acústica del ámbito en el escenario de interés, suponiendo la emisión de todas las fuentes sonoras que influyen en el área. Para ello es necesario:

- Determinar las intensidades de tráfico de las vías empleadas en el escenario actual.
- Elaborar un modelo de predicción acústica del ámbito de estudio que genere el escenario correspondiente. Dicho modelo es origen de una serie de mapas de ruido cuyo análisis pormenorizado conforma el cuerpo de este estudio. En la presente memoria se reproducen los más representativos y significativos.

Se ha empleado el programa Cadna/A de la firma DataKustik, versión 3.7, ampliamente usado en la elaboración de mapas de ruidos por diversas Administraciones en España. Para el modelo de ruido de tráfico se empleará el método francés (NMPB 96).

Capítulo 1. DATOS DE PARTIDA

1. Definición de áreas acústicas y límites máximos de niveles sonoros

Se tendrá en cuenta para tomar los límites máximos de los niveles sonoros la Ley 5/2009, del 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, y serán representados según el punto 7 del Anexo IV del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en el que se establece una altura de medida de 4 m sobre el nivel del suelo y rangos de valores de L_{den} y L_n de 5 dB.

En las áreas urbanizadas, situación nueva, el ruido ambiental no podrá superar los siguientes valores:

ÁREA RECEPTORA Situación nueva	Índices de ruido dB(A)			
	L_d 7h-19h	L_e 19h-23h	L_n 23h-7h	L_{den}
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	Sin determinar			

L_d Índice de ruido día: el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo dia, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos día de un año.

L_e Índice de ruido tarde: el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo tarde, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos tarde de un año.

L_n Índice de ruido noche: el índice de ruido correspondiente a la alteración del sueño, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2/1987, determinado a lo largo de todos los periodos noche de un año.

L_{den} Índice de ruido día-tarde-noche: el índice de ruido asociado a la molestia global, es el nivel día-tarde-noche en dB.

2. Intensidad de tráfico

La fuente de ruido que se ha considerado para la realización del presente estudio es la característica de la circulación por la carretera LE-20 a su paso por la zona sometida a estudio.

Partiendo de los datos del Mapa de Carreteras del Ministerio de Fomento disponibles, se actualizan los valores para el momento presente:

- IMD: 32.361 $^{\text{vehículos}}/_{\text{día}}$
- Porcentaje de vehículos pesados: 14%
- Las velocidades de circulación tenidas en cuenta son las siguientes:
  - Vehículos ligeros: 70 Km/h
  - Vehículos pesados: 70 Km/h

Y se comprueba la validez de la propuesta con los siguientes valores:

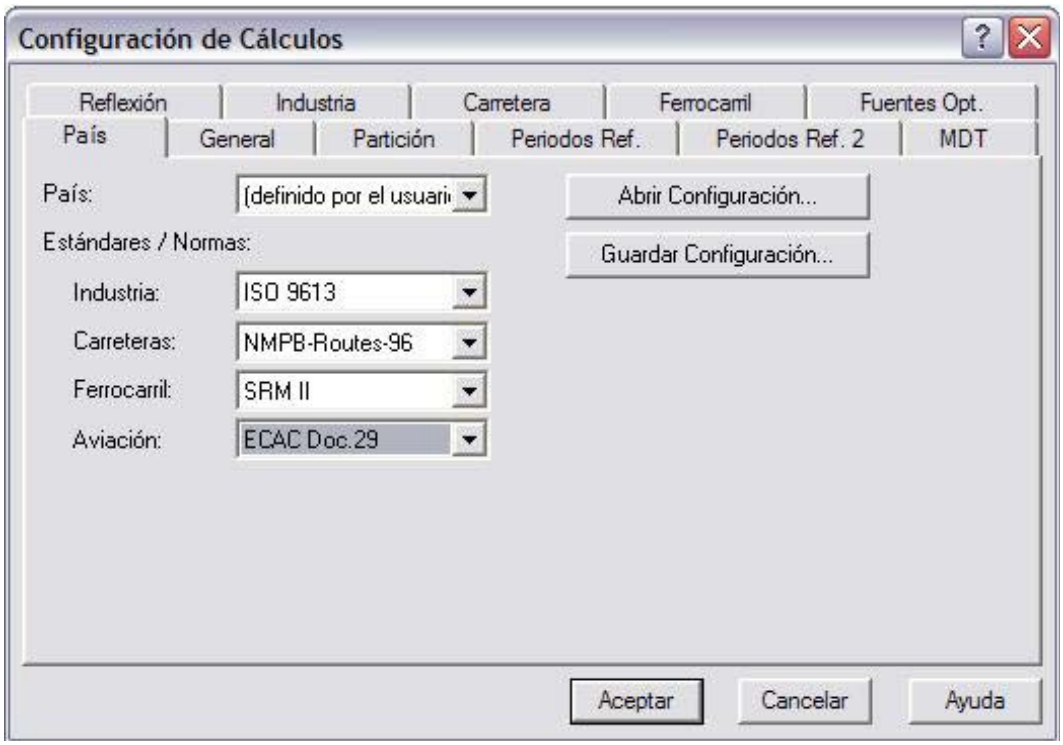
- IMD: 43.462 $^{\text{vehículos}}/_{\text{día}}$
- Porcentaje de vehículos pesados: 14%
- Velocidades de circulación
  - Vehículos ligeros: 70 $^{\text{Km}}/_{\text{h}}$
  - Vehículos pesados: 70 $^{\text{Km}}/_{\text{h}}$

Se ha considerado genéricamente una distribución de un 80% del tráfico durante el día y un 20% durante el horario nocturno, tanto en vehículos ligeros como en vehículos pesados.

El flujo del resto de vías cercanas al ámbito del sector se ha considerado nulo, ya que no repercuten en los resultados que conciernen a los resultados que afectan al objetivo marcado por el proyecto.

3. Cálculo de los niveles sonoros

El método de cálculo que se ha utilizado, en concordancia con la Directiva 49/2002/CE y el método Harmonoise es el NMPB-Routes-96 que es el método de cálculo para el ruido de tráfico rodado.



El software de simulación acústica permite el análisis exhaustivo y completo de la realidad sonora, evaluando situaciones sobre la base de los niveles sonoros y el número de personas expuestas a los mismos.

El método de simulación acústica depende de la emisión de la fuente y de propagación del terreno. La formulación es análoga a la ecuación básica de la propagación:

$$L_P(r) = L_W + ID_{rec} - 10\log\left(\frac{\omega}{4\pi}\right) - A$$

Siendo:

– Potencia de la fuente, dada en el enunciado: L_W = 100 dBW.

– Índice de directividad en la dirección de la fuente ID:

- ID = L_{pA1}- L_{pA}, donde:
  - L_{pA1} el nivel de ruido en una dirección dada.
  - L_{pA} el nivel de ruido que se tendría si fuera omnidireccional.
- Puesto que en este caso la fuente es omnidireccional; ID = 0.

– Ángulo Sólido: La fuente está situada a 1 metro de altura, por lo que al ángulo sólido ω = 4π (Fuente en el aire). Sustituyendo en la ecuación

– Atenuaciones (A): Se calcula mediante la fórmula:

$$A_{total} = A_{div} + A_{aire} + A_{suelo} + A_{misc} dB$$

Siendo:

- A_{div}: debida a la divergencia geométrica,
- A_{aire}: debida a la absorción del aire,
- A_{suelo}: debida al efecto del suelo,
- A_{misc}: debida a mecanismos adicionales (edificios, vegetación…)

Estos métodos cumplen con los requisitos normativos establecidos en la legislación gallega y la Ley del Ruido Nacional, y están incluidos en el software de cálculo Cadna/A v. 3.7 que se ha utilizado. El cálculo del la potencia acústica de emisión para tráfico rodado se realiza mediante la siguiente fórmula:

$$L_{AWi} = L_{AW/m} + \log(L_i + R_j + \psi) + A_{suelo} + A_{misc} dB$$

Siendo:

– L_{AWi}: nivel de potencia acústica de una fuente compleja "i" en función de la banda de octava "j".

– $L_{AW/m}$: potencia de la fuente por metro en dBA, según la fórmula:

$$L_{AW/m} = 10\log\left(10^{(E_{LW}+10\log Q_{LV})/10} + 10^{(E_{HW}+10\log Q_{HV})/10}\right) + 20$$

Siendo:

- E_{LW}: emisión sonora de vehículos ligeros según nomograma 2 de GdB.
- E_{HW}: emisión sonora de vehículos pesados según nomograma 2 de GdB.
- Q_{LV} y Q_{HV}: flujos de tráfico ligero y pesado respectivamente, durante el periodo de referencia.

– L_i: longitud del tramo lineal de la fuente compleja, formada por "i" fuentes puntuales (m).

– R_j: corrección espectral en dBA, por banda de octava j, según tabla.

– ψ: corrección por tipo de pavimento.

El cálculo de la emisión de un solo vehículo depende de:

- Tipo de vehículo (ligeros de menos de 3'5 t, y pesados de carga superior a 3'5 t).
- Velocidad: entre 20 y 120 $^{Km}/_{h}$.
- Tipo de flujo de tráfico: continuo fluido, continuo en pulsos, acelerado en pulsos o decelerado en pulsos.
- Perfil longitudinal: horizontal con pendiente inferior al 2%, ascendentes y/o descendente con pendiente superior al 2%.

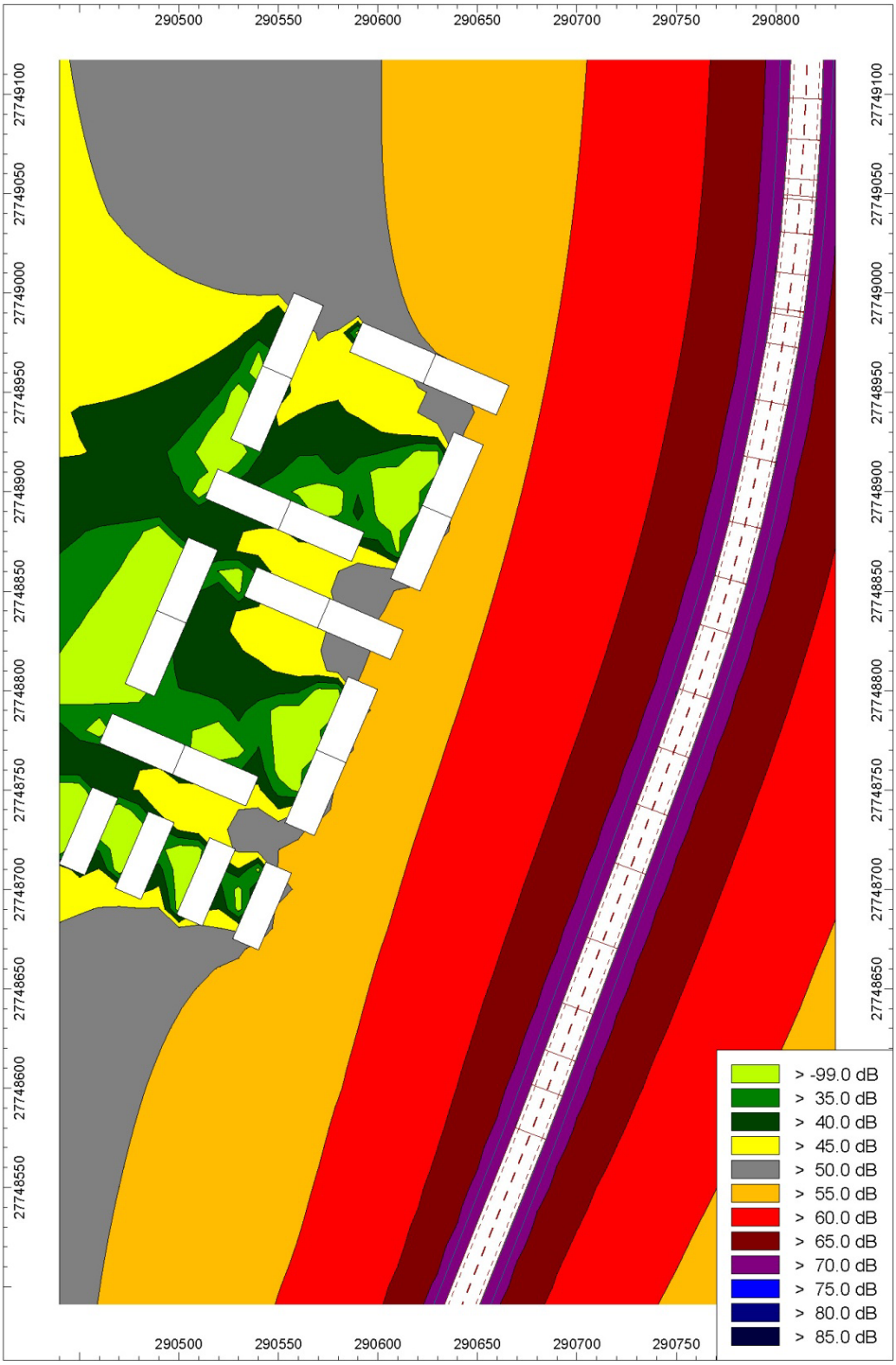
Capítulo 2. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE RESULTADOS

El análisis crítico de los mapas de ruido generados tiene tres objetivos:

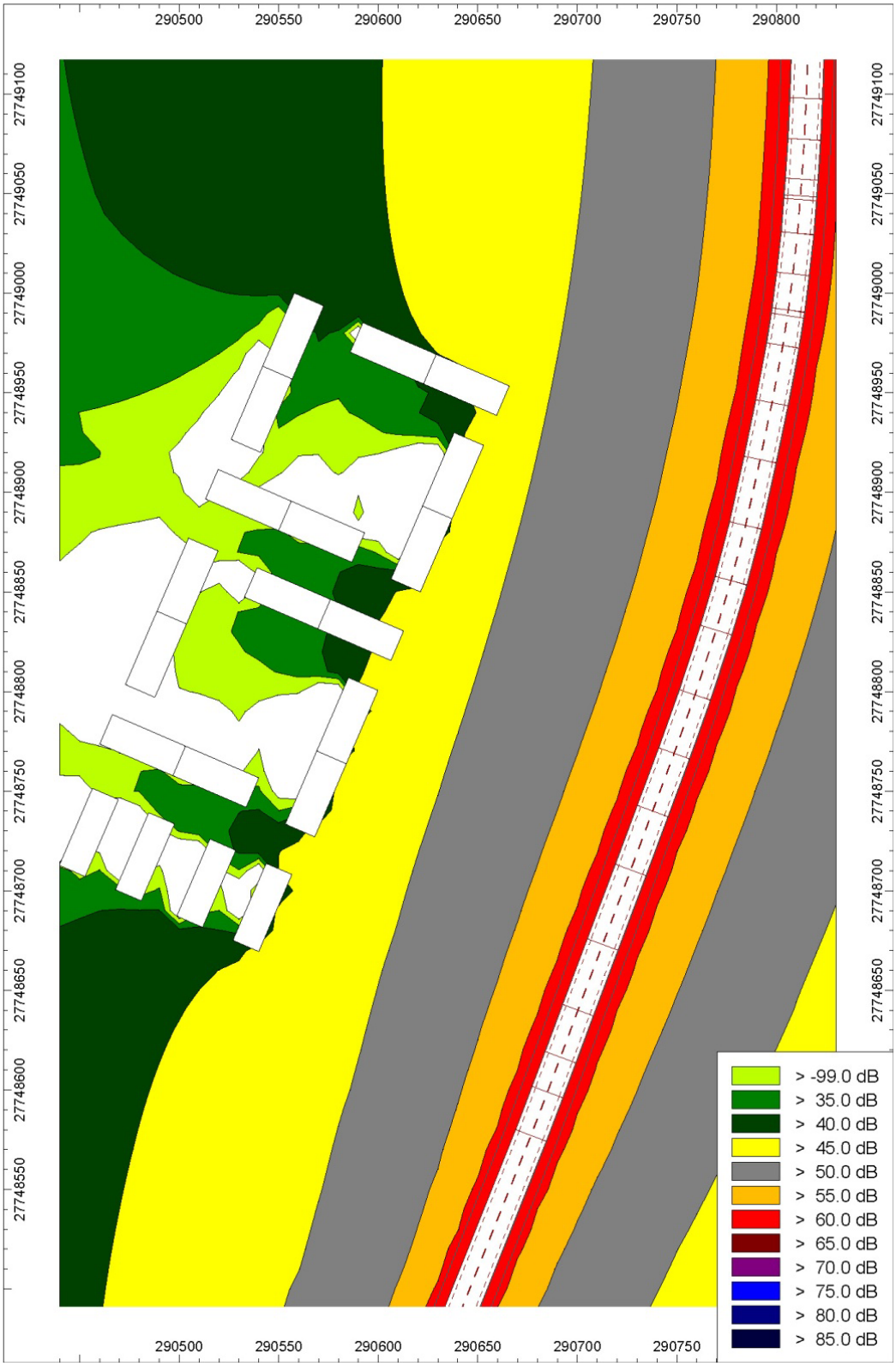
- Comprobar la viabilidad de la actuación propuesta desde el punto de vista acústico
- Identificar posibles incompatibilidades de carácter puntual.
- Establecer las medidas preventivas y correctoras que, en caso de ser necesarias, garanticen la viabilidad de la propuesta desde el punto de vista acústico.

Se muestran a continuación los mapas estratégicos de ruido correspondientes a una altura de evaluación de 4 metros sobre el nivel del suelo y a rangos de valores de L_{den} y L_n de 5 dB, como establece el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre.

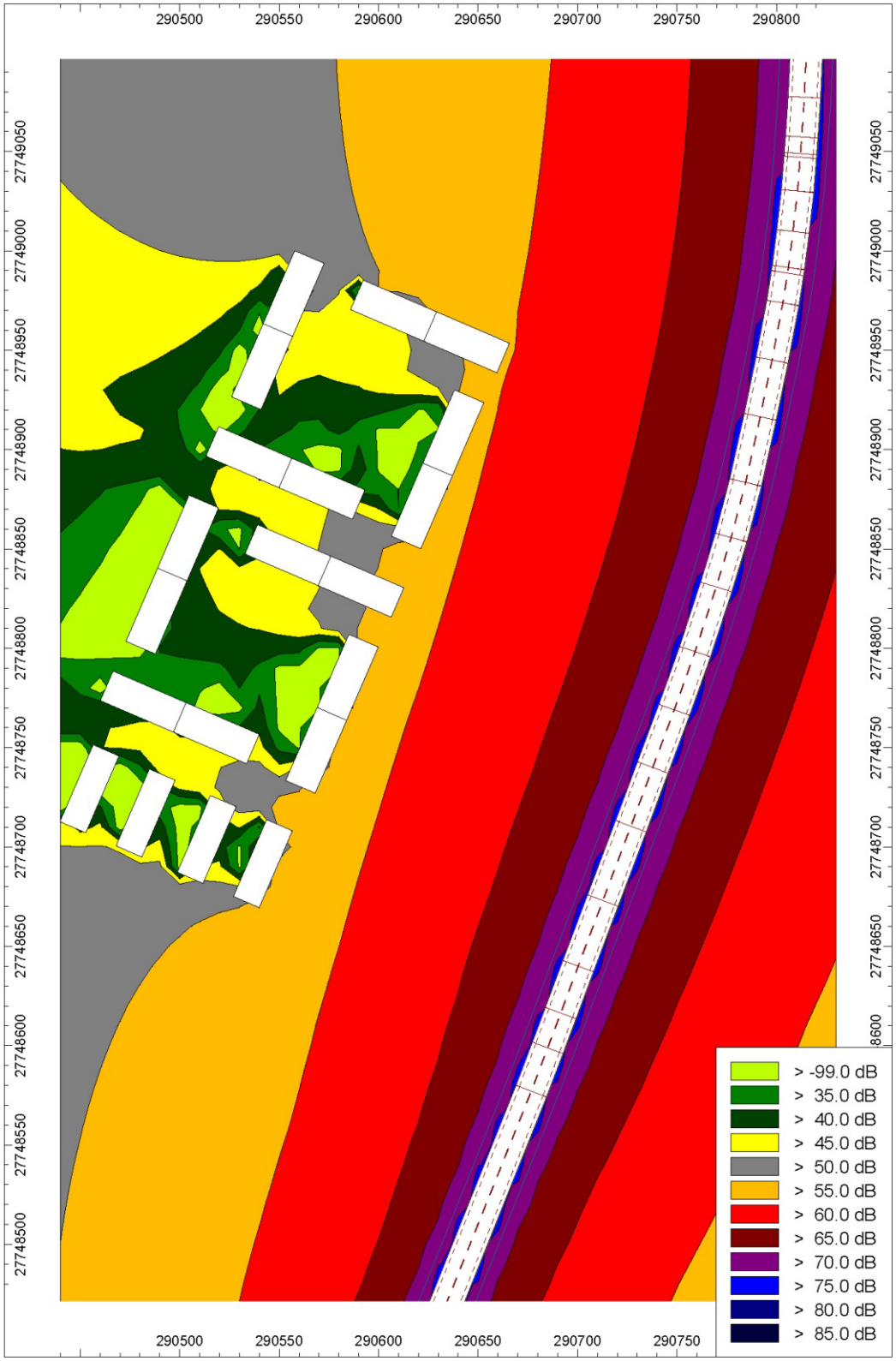
1. Situación actual (L_{den})



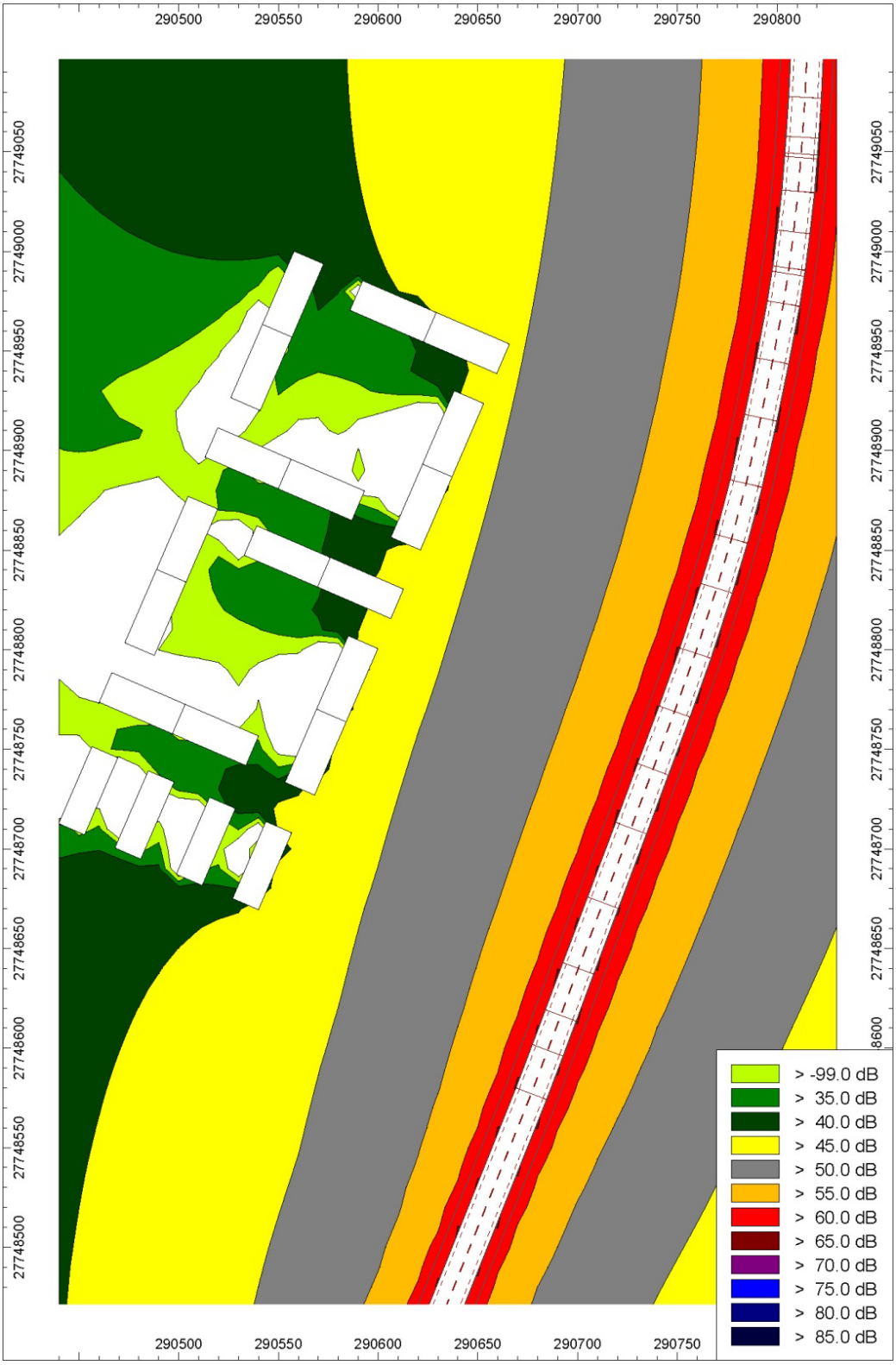
2. Situación actual (L_n)



3. Situación proyectada (L_{den})



4. Situación proyectada (L_n)



5. Conclusión

En las zonas residenciales, al considerarse áreas levemente ruidosas, los límites admisibles son **60dB durante el día** y **50dB durante la noche**.

Con los resultados obtenidos mediante el programa de simulación acústica Cadna/A versión 3.7 se concluye que en la zona residencial ninguna vivienda se verá expuesta en su exterior a un nivel sonoro equivalente superior al recomendado, por lo que **no será necesario adoptar ninguna medida correctora** en la fase de urbanización.

No obstante, a efectos de dar cumplimiento a los límites de inmisión acústica fijados por el Código Técnico de la Edificación, en su Documento Básico HR - Protección frente al ruido, deberá tenerse en cuenta la presencia del ruido procedente de la LE-20, aunque se encuentre en un nivel aceptable, para calcular el valor del aislamiento necesario en las fachadas más expuestas.

En León, enero de 2012

Magdalena Barreales Caballero, ICCP
Colegiado número 15.540

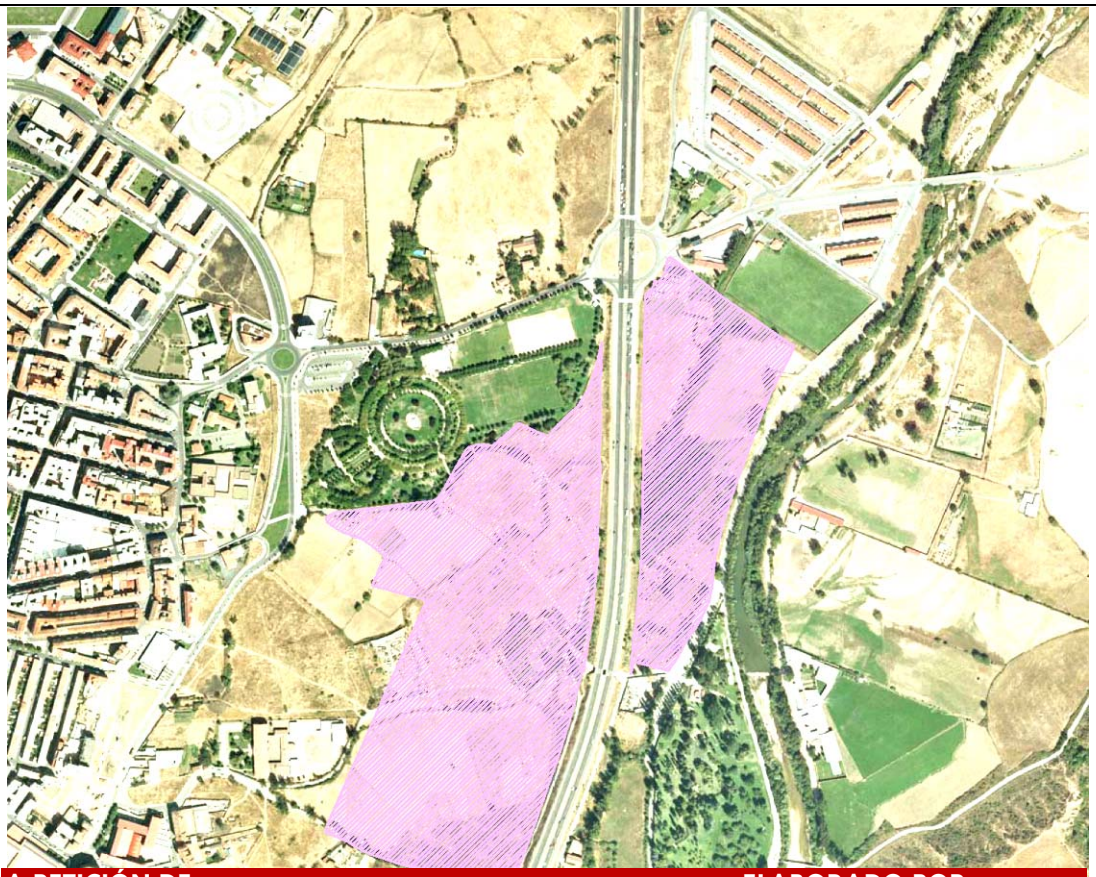
Félix Álvarez Álvarez, arquitecto
Colegiado número 3.511

ANEJO 2. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO DEL SECTOR ULD10-01

INFORME TÉCNICO

INFORME FINAL DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTENSIVA VINCULADA AL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO ULD10-01 LA GRANJA, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN



A PETICIÓN DE:
IMA Consultoría y Gestión, S.L.

ELABORADO POR:
ANTEQUEM S.L.

antequem
Arqueología y Medioambiente, S.L.

FICHA TÉCNICA

Intervención arqueológica:

Prospección arqueológica intensiva vinculada al **establecimiento de la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable delimitado ULD 10-01 "La Granja", del PGOU de León.**

Dirección técnica:

Luis Alberto Villanueva Martín

José-María Barranco Ribot

ANTEQUEM, Arqueología y Medio Ambiente, S.L.

Fecha de ejecución:

Marzo de 2011

Supervisión:

Julio Vidal Encinas

Arqueólogo del Servicio Territorial de Cultura de León.

Junta de Castilla y León.

Solicitante del estudio:

Félix Álvarez Álvarez

IMA Consultoría y Gestión, S.L.

ÍNDICE

FICHA TÉCNICA **2**

1.- INTRODUCCIÓN **4**

1.1.- NORMATIVA LEGAL **4**

1.2.- ANTECEDENTES **8**

1.3.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO **10**

2.- ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO **12**

3.- TRABAJOS DE DOCUMENTACIÓN PREVIA **16**

3.1.- CONSULTA DEL INVENTARIO ARQUEOLÓGICO DE CASTILLA Y LEÓN **16**

3.2.- ESTUDIO BIBLIOGRÁFICO **20**

3.3.- CARTOGRAFÍA **23**

3.4.- TOPONIMIA Y ENCUESTA ORAL **24**

4.- INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA **25**

4.1.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO ARQUEOLÓGICO **25**

4.2.- DESARROLLO DE LOS TRABAJOS **26**

4.2.1.- METODOLOGÍA 26

4.2.2.- PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA 27

5.- VALORACIÓN DE LOS RESULTADOS Y MEDIDAS CORRECTORAS **33**

6.- BIBLIOGRAFÍA **35**

7.- PLANIMETRÍA **39**

- **ANEXO I: DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**

1.- INTRODUCCIÓN

El objeto del presente estudio arqueológico es la identificación y documentación de los posibles restos históricos y/o arqueológicos presentes en las parcelas afectadas por el proyecto de **establecimiento de la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable delimitado ULD 10-01 "La Granja", del PGOU de León.**

La actuación, dirigida por Luis Alberto Villanueva Martín y José-María Barranco Ribot, arqueólogos de la empresa ANTEQUEM, Arqueología y Medio Ambiente, S.L., se llevó a cabo a petición de Félix Álvarez Álvarez, arquitecto, en representación de OMICRON AMEPRO S.A., empresa redactora del estudio. Este proyecto está promovido por la empresa Cubo al Cuadrado S.L.

Debido a que la zona objeto de estudio va a ser sometida a movimientos de tierras derivadas del proyecto de obra, era necesario realizar una intervención arqueológica basada en la prospección arqueológica y el posterior control arqueológico de los trabajos, ante la posibilidad de ocupación y existencia de algún resto. El objetivo principal es la documentación, protección y conservación del patrimonio histórico de la zona.

1.1.- NORMATIVA LEGAL

Esta actuación se lleva a cabo de acuerdo con las disposiciones legales vigentes establecidas en la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, concretamente en cumplimiento al *artículo 54* de la misma, que incluye el análisis del patrimonio arqueológico y etnográfico, con el objetivo de evaluar y corregir el impacto negativo de un proyecto sobre éste, llevándose a cabo su documentación de cara a su conservación o protección en caso de que fuera necesario.

Así, el contenido del *artículo 54. Instrumentos urbanísticos* es el siguiente:

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben, modifiquen o revisen con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley deberán incluir un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección, conforme a lo previsto en esta Ley, redactado por técnico competente.
2. Para la redacción de dicho catálogo y normas, los promotores del planeamiento realizarán las prospecciones y estudios necesarios, facilitando la Administración de la Comunidad de Castilla y León los datos de los que disponga.
3. Los lugares en que se encuentren bienes arqueológicos se clasificarán como suelo rústico con protección cultural o, en su caso, con la categoría que corresponda de conformidad con el artículo 16.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, salvo aquellos que se localicen en zonas urbanas o urbanizables que hayan tenido tales clasificaciones con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.
4. La aprobación del catálogo y normas a que se refiere este artículo requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura, en un plazo máximo de seis meses.

Por otro lado el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, en su *artículo 90 -Planeamiento urbanístico y Bienes de Interés Cultural e Inventariados-* dicta literalmente:

1. La aprobación, revisión o modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que incida sobre el área afectada por inmueble incoado o declarado Bien de Interés Cultural o Inventariado, requerirá con carácter previo a su aprobación definitiva informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural o en su caso de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
2. Si en el procedimiento de aprobación, revisión o modificación del instrumento de planeamiento urbanístico se produjera cualquier alteración, como consecuencia de los informes sectoriales o del resultado del trámite de información pública, que afectaran al contenido del informe al que se refiere el párrafo anterior o a los bienes que en él se identifiquen como integrantes del Patrimonio Cultural de la Comunidad, el órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico deberá recabar un segundo informe con los mismos efectos, de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural o en su caso de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. La solicitud de informe deberá contemplar las alteraciones producidas.
3. Los informes a los que se refieren los apartados anteriores se entenderán favorables si no se hubieran evacuado en el plazo de tres meses desde la entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación.

En la misma línea, el *Artículo 91.– Planeamiento urbanístico y bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico-* dice:

1. La aprobación, revisión o modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico deberá incluir un catálogo de estos bienes y las normas necesarias para su protección. La aprobación del catálogo y normas requerirá, informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, o en su caso, de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en un plazo máximo de seis meses a contar desde la entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación.
2. Los informes a los que se refiere el apartado anterior se entenderán favorables si no se hubieran evacuado en el plazo previsto en el mismo.

La documentación que debe presentarse en la *ordenación de detalle* que nos ocupa se plasma en el *Artículo 93 -Planeamiento de desarrollo: planes parciales y estudios de detalle-* del reglamento:

1. La solicitud del informe a que se refiere el artículo 90, vendrá acompañada de un ejemplar completo del instrumento de planeamiento de desarrollo que incluirá las especificaciones contenidas en el apartado primero del artículo 92 de este Reglamento.
2. La solicitud del informe a que se refiere el artículo 91 vendrá acompañada de un ejemplar completo del instrumento de planeamiento de desarrollo que incluirá el catálogo de los bienes arqueológicos afectados y las normas necesarias para su protección, cuyo contenido se ajustará a lo establecido en el apartado segundo del artículo anterior y además tendrá en cuenta lo siguiente:
a) Se realizarán los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en aquellos terrenos en los que con la aprobación, modificación o revisión del instrumento de planeamiento general, no hayan sido efectuados, así como en aquellos otros que con posterioridad a la aprobación definitiva del citado instrumento se incluyan en nuevos sectores. Las conclusiones serán tenidas en cuenta en la redacción del instrumento de planeamiento de desarrollo.
b) En las zonas arqueológicas, yacimientos inventariados o lugares arqueológicos que con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2002, de 11 de julio, se encuentren en suelos clasificados como urbanos o urbanizables, se establecerá su ordenación detallada de modo que la calificación de usos e intensidades y la previsión de sistemas locales contribuyan a una mayor protección del Patrimonio Arqueológico.

En cuanto al procedimiento esta actuación se enmarca en el Decreto 37/2007, de 19 de abril, en su capítulo III del título IV, que lleva por rúbrica «Patrimonio Arqueológico», se potencia la protección y conservación del Patrimonio Arqueológico en la comunidad y se adecúa a la normativa vigente la materia relacionada con la actividad arqueológica, desarrollando lo relativo al régimen de autorizaciones administrativas para la realización de actividades arqueológicas, el procedimiento para la tramitación de su concesión, así como el registro de lugares arqueológicos y el régimen de los hallazgos casuales. En el art. 107 del mismo, en referencia a la *Clasificación de las intervenciones arqueológicas*, se incluye el apartado **2. Intervenciones arqueológicas preventivas:**

intervenciones arqueológicas derivadas de un proyecto vinculado al estudio de evaluación de impacto ambiental, ordenación del territorio o redacción de instrumentos de planeamiento urbanístico.

En la actualidad el sector **ULD10-01** se encuentra clasificado por el PGOU de León como **Suelo Urbanizable**, con una superficie de **229.946'84 m².**

Por lo tanto, el proyecto se adecúa a la legislación plena y básica, así como a la supletoria general y a la normativa del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de León vigentes, que a continuación se enumeran:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 151/1994, de 7 de julio, de aprobación del Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana de Castilla y León.
- Decreto 18/2005, de 17 de febrero, de aprobación del Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Urbanos y Residuos de Envases de Castilla y León 2004-2010.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Orden FOM/1270/2004, de 4 de agosto, por la que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de León.

1.2.- ANTECEDENTES

El sector ULD10-01 se encuentra definido y delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de León, instrumento de planeamiento general que establece las condiciones y parámetros de desarrollo del sector; en ese plan se encuentra clasificado como Suelo Urbanizable, con una superficie de 229.946'84 m².

Cuenta con la particularidad de incluir una superficie de sistemas generales anormalmente grande, de 107.668'65m², lo que representa el 46'82% de la superficie total del sector. De esta superficie, 4.616'17m² pertenecen al sistema general de vías públicas y 103.052'48m² al sistema general de espacios libres públicos, vinculados al parque de La Granja y al parque de La Candamia, al noroeste y al este del sector, respectivamente. No existe ningún instrumento de ordenación del territorio en vigor cuyas determinaciones afecten al desarrollo del sector.

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

Por ello, en diciembre de 2010 la entidad mercantil Cubo al Cuadrado S.L. encargó la redacción del Plan Parcial del Sector ULD 10-01 a I.M.A. Consultoría y Gestión S.L., quien a su vez designó como técnico redactor a Pedro Rubio Mascaraque, ingeniero de caminos, canales y puertos.

En lo referente al patrimonio cultural, en ese documento se especificaba que a priori no existía dentro del ámbito afección alguna al mismo, si bien, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 12/2002, de 19 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, debía redactarse por un técnico competente un catálogo de bienes

integrantes del patrimonio arqueológico afectados por la actuación urbanística en los términos allí recogidos.

Esos trabajos fueron adjudicados a ANTEQUEM, Arqueología y Medio Ambiente, S.L., por parte de Félix Álvarez Álvarez, en representación de la empresa OMICRON AMEPRO, S.A., con fecha de 11 de enero de 2011.

La propuesta de actuación fue redactada por Luis Alberto Villanueva Martín y José María Barranco Ribot con fecha 24 de enero de 2011 y el permiso fue concedido por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural con fecha 3 de marzo de 2011 y nº de expediente 15/11.

Los trabajos de campo se efectuaron entre el 15 y el 17 de marzo de 2011.

1.3.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Para la elaboración de este capítulo se han utilizado los datos existentes en la Memoria del Plan Parcial ULD 10-01 de León, elaborada por Pedro Rubio Mascaraque, ingeniero de caminos, canales y puertos, colegiado número 13.408, por encargo de la entidad mercantil Cubo al Cuadrado, S.L.

El sector ULD10-01 "La Granja" se ubica al este del núcleo principal de la ciudad de León, en las inmediaciones del barrio de El Ejido, presentando la particularidad de ser un sector discontinuo.

El sector limita al norte con el término municipal de Villaquilambre, al sur con el sector de suelo urbanizable delimitado ULD10-02, el este por el área de inundación del río Torío y al oeste por el sector de suelo urbano no consolidado NC10-02. El sector se encuentra atravesado de norte a sur por la ronda este de León, carretera LE-20, que lo parte en dos y le da la característica de discontinuo. Según medición topográfica realizada al efecto, el área objeto del Plan Parcial comprende una superficie de 229.946,84 m², coincidente con la que figura en el PGOU de León, sin que resulte preciso ajuste alguno, por las características de la delimitación del ámbito. La configuración topográfica del sector es sensiblemente llana, sin desniveles acusados ni accidentes geográficos a destacar, con una altitud variable entre 821 y 824 metros.

En cuanto a la hidrografía, el espacio objeto de estudio está ubicado en la cuenca hidrográfica del Duero. Los terrenos forman parte de la vega delimitada por los ríos Torío y Bernesga, sobre la que se asienta la ciudad de León. No transcurre ningún cauce natural a través de los terrenos objeto del Plan Parcial. El cauce fluvial más próximo es del río Torío, que discurre al este del sector y fuera de sus límites. La cercanía de dicho cauce proporciona a los terrenos incluidos en el ámbito una considerable permeabilidad.

En cuanto al uso del suelo, en la actualidad, la mayoría de las parcelas incluidas en el Sector están destinadas a la actividad agropecuaria, siendo utilizadas como terrenos de pastos o praderas. Existen en el interior de la delimitación del sector algunas fincas de

recreo con pequeños huertos y merenderos. Ninguna de las edificaciones situadas en el interior del sector está destinada al uso residencial con carácter de primera residencia.
Se constata la existencia de caminos interiores de acceso a las diferentes fincas. La vegetación es escasa debido al uso agrícola que tuvieron estos terrenos. Hay árboles dispersos, según se refleja en el plano de información correspondiente.La vegetación que subsiste corresponde por un lado a las especies arbustivas y arbóreas propias de los bordes de los caminos tradicionales existentes, y por otro a las superficies arboladas ubicadas dentro de parcelas, con edificaciones aisladas dispersas, destinadas fundamentalmente a huertos, fincas de recreo o merenderos.

Las coordenadas UTM (ED 50, huso 30) que delimitan el polígono de la zona de actuación, son las siguientes:

Sector Oeste:

X=290416 Y=4719156
X=290416 Y=4719156
X=290423 Y=4719153
X=290447 Y=4719142
X=290449 Y=4719141
X=290453 Y=4719139
X=290454 Y=4719138
X=290454 Y=4719137
X=290456 Y=4719136
X=290457 Y=4719135

Sector Este:

X=290831 Y=4719376
X=290831 Y=4719376
X=290832 Y=4719378
X=290834 Y=4719387
X=290835 Y=4719390
X=290835 Y=4719394
X=290846 Y=4719391
X=290857 Y=4719388
X=290864 Y=4719386
X=290883 Y=4719381

2.- ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO

El término municipal de León tiene una extensión de 39,2 kilómetros cuadrados y se localiza en el centro–este de la provincia. Sus límites territoriales son al norte el término de Sariegos y Villaquilembre, al sur Santovenia de la Valdoncina y Onzonilla, al este Valefresno y Villaturiel y al oeste San Andrés del Rabanedo y Valverde de la Virgen.

Al tratarse de la capital provincial, las principales vías de comunicación son de carácter nacional. La N-630 hacia el sur se dirige hacia Benavente y hacia el norte a Oviedo. Por otro lado, la N-601 parte de León hacia Valladolid y la N-120 lleva a Astorga. Además de estas existen multitud de carreteras regionales, locales y caminos que comunican el término municipal.

Geomorfológicamente, se sitúa dentro de la unidad morfoestructural de la Meseta Leonesa y, en concreto, dentro de la Unidad Natural del Entorno de León, caracterizada por englobar la confluencia de los ríos Bernesga y Torío. Esta zona viene delimitada al norte por las rañas, al sur por el Páramo Leonés, al oeste por las terrazas del Órbigo y al este por la Somarriba y por los páramos de La Candamia.

Evidentemente, se trata de un municipio altamente urbanizado, muy marcado por la capital provincial. En general los límites de la ciudad de encuentran salpicados por zonas de monte bajo, con pequeñas concentraciones de pinos. Los eriales y los pastizales también son abundantes, dándose la ganadería ovina principalmente. El principal cultivo que se desarrolla en el territorio del término no urbanizado es el cereal, aunque también se ven abundantes huertos en el entorno de la capital y parcelas de lúpulo.

El sector ULD 10-01 se ubica al este del núcleo principal de la ciudad de León, en las inmediaciones del barrio de El Ejido, presentando la particularidad de ser un sector discontinuo. El sector limita al norte con el término municipal de Villaquilambre, al sur con el sector de suelo urbanizable delimitado ULD 10-02, el este por el área de inundación del río Torío y al oeste por el sector de suelo urbano no consolidado NC 10-02. El sector

es atravesado de norte a sur por la ronda este de León, carretera LE-20, que lo parte en dos y le da la característica de discontinuo.

Según medición topográfica realizada al efecto, el área objeto del presente Plan Parcial comprende una superficie de doscientos veintinueve mil novecientos cuarenta y seis metros cuadrados y ochenta y cuatro decímetros cuadrados, coincidente con la que figura en el PGOU de León, sin que resulte preciso ajuste alguno, por las características de la delimitación del ámbito. La configuración topográfica del sector es sensiblemente llana, sin desniveles acusados ni accidentes geográficos a destacar, con una altitud variable entre 821 y 824 metros.

Según el "Mapa geotécnico y de peligrosidad natural de la ciudad de León y su aglomeración urbana" (E: 1/25.000), editado por el Instituto Geominero de España, el Sector ULD10-01 tiene las siguientes características:

- Edad: Cuaternario.
- Litología: gravas y arenas no consolidadas.
- Geomorfología: zonas de relieve plano dispuestas en las márgenes de los ríos Bernesga y Torío, formando la llanura de inundación de dichos ríos.
- Hidrogeología: zonas en general de elevada permeabilidad.
- Restricciones geotécnicas a la construcción: intermedia.
- Condiciones de cimentación:
    1. Presiones admisibles de 2'5 a 3'0 $^{Kp}/_{cm^2}$ para zapata aislada de 1'50 x 1'50 metros y asientos máximos de 2'50 cm en suelos granulares y 5'00 cm en suelos cohesivos a profundidad mínima de 1'50 metros y cargas verticales centradas. En arenas o gravas se supone el nivel freático al menos a 3 metros bajo la zapata.
    2. Cimentación superficial con posibles problemas con el espesor del estrato.
    3. Facilidad de excavación, se considera la formación como ripable y excavable.
    4. Estabilidad de taludes: en general serán inestables. Para taludes provisionales sin sobrecarga de seis metros de altura se recomienda no sobrepasar inclinaciones de 30°.

5. Empujes sobre contenciones de 0'07 $^{Kg}/_{cm^2}$ para el nivel de gravas y considerablemente superiores en el nivel areno-arcilloso. Se puede considerar el ángulo de rozamiento interno de 32°, cohesión nula y peso específico 1'80 $^{Kg}/_{dm^3}$.
6. Aptitud para préstamos en general tolerables, aunque pueden ser adecuados eliminando las gravas de tamaños superiores a 5 cm. Los niveles areno-arcillosos son materiales no aptos.
7. Las obras subterráneas deberán realizarse con entibación total.

En cuanto a la hidrografía, el ámbito de actuación se ubica en la cuenca hidrográfica del Duero. Los terrenos forman parte de la vega delimitada por los ríos Torío y Bernesga, sobre la que se asienta la ciudad de León. No transcurre ningún cauce natural a través de los terrenos objeto del plan parcial. El cauce fluvial más próximo es del río Torío, que discurre al este del sector y fuera de sus límites. La cercanía de dicho cauce proporciona a los terrenos incluidos en el ámbito una considerable permeabilidad.

Según los datos facilitados por la estación meteorológica de la Virgen del Camino, la más próxima al sector, la zona en que se ubica el sector en estudio tiene unas condiciones climáticas de características propiamente continentales con fuertes contrastes. Las temperaturas medias están, en general, por debajo de la línea de comodidad térmica, con máximas medias en torno a los 20°C y mínimas de 3°C. Los días con temperaturas extremas, es decir, superiores a los 30°C o inferiores a los 0°C, están en torno a los 15 por mes con excepción del otoño, durante el que baja decisivamente esta cifra, hasta situarse casi en 0 los días que indica la época del clima más suave.

La presión atmosférica es casi constante, con valores en torno a los 685mm y variaciones mensuales mínimas respecto a las medias anuales. Las precipitaciones son medianamente abundantes para esta zona climática, registrándose los mayores valores en las estaciones de primavera y otoño. La humedad del aire alcanza valores igualmente importantes para esta zona, destacándose los más altos en otoño-invierno y decreciendo a medida que se aproxima el verano, como corresponde al tipo de clima seco. La insolación, debido al gran número de días despejados, tiene un alto coeficiente, con un total de 2.700 horas de sol por año. Según los datos obtenidos en la ficha climática, los

meses de noviembre a marzo, registran exceso de agua, contrariamente al periodo de julio a septiembre de carencia de agua. El índice de evapotranspiración potencial pasa de 0'70 en el mes de enero a 1'50 en el mes de julio.

La vegetación existente en el ámbito de actuación es escasa, debido fundamentalmente a que los terrenos fueron utilizados en el pasado como zona de cultivo. Actualmente la actividad agrícola ha desaparecido de la zona, habiendo sido sustituida en la mayor parte de las parcelas por la actividad ganadera y hortícola, con pastos y pequeños huertos recreativos. La vegetación que subsiste corresponde, por un lado, a las especies arbustivas y arbóreas propias de los bordes de los caminos tradicionales existentes y, por otro, a las superficies arboladas ubicadas dentro de parcelas, con edificaciones aisladas dispersas, destinadas fundamentalmente a huertos, fincas de recreo o merenderos.

El paisaje que conforman los terrenos objeto de estudio se corresponde al habitual de la periferia de las ciudades, careciendo de valores naturales, ecológicos o ambientales de relevancia. Se trata de una zona de vacío urbano situada entre la ciudad y el trazado de la carretera LE-20.

3.- TRABAJOS DE DOCUMENTACIÓN PREVIA

3.1.- CONSULTA DEL INVENTARIO ARQUEOLÓGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Se han consultado las fichas de yacimientos del Inventario Arqueológico de Castilla y León para la provincia de León, correspondientes al término municipal de León, en el que se localiza el PP ULD 10-01.

El inventario arqueológico de la provincia se ha ido elaborando en sucesivas campañas de prospección desde finales de los años 80 y constituye una herramienta indispensable a la hora de acercarse a la realidad arqueológica leonesa. El término municipal de León ha sido objeto de prospecciones arqueológicas, entre las cuales figuran las prospecciones de carácter selectivo que han tenido como ámbito de estudio la totalidad del término, modelo utilizado en las campañas del inventario arqueológico de la comunidad, impulsadas desde la Junta de Castilla y León con el fin de catalogar los restos arqueológicos de los municipios castellanoleoneses, elaborando así una base de datos que constituye una de las principales herramientas para proteger el patrimonio arqueológico de la comunidad.

Así, en el territorio seleccionado se conocen algunos yacimientos arqueológicos, especialmente gracias a trabajos bibliográficos y a anteriores actuaciones arqueológicas.

Durante las campañas de prospección realizadas por la Universidad de León a finales de los años 80 se catalogaron un gran número de enclaves, al menos con un mínimo de datos, si bien en buena parte ya conocidos, por primera vez sistematizados con un criterio unitario. No obstante, buena parte de las fichas son bibliográficas, conteniendo por lo que se ha podido ver en el momento presente grandes errores en las coordenadas y planos de ubicación.

En parte del territorio objeto de prospección se han realizado trabajos de diversa índole que han permitido un mejor conocimiento de la realidad arqueológica del territorio. Un caso especial dentro de este conjunto es el de León, donde los primeros trabajos se remontan a los inicios del siglo XX, con las actuaciones de Demetrio de los Ríos en el entorno y bajo la catedral; a los pocos años les siguen los trabajos de GARCÍA Y BELLIDO en relación con el área campamental de la *Legio VII Gemina*, labores que tras una paralización se retoman en 1984, tras la transferencia de competencias en materia de patrimonio histórico-artístico, monumental y arqueológico a la Junta de Castilla y León, siendo las actuaciones desde entonces prácticamente continuadas hasta la actualidad.

Parte del territorio es atravesado por diferentes obras de infraestructura, caso de la autovía A-6, la autopista León-Astorga o del gasoducto León-Oviedo, junto con la red de distribución de León. La construcción de la autovía Madrid-Coruña contó con una fase preliminar de prospección, realizada por la empresa ARTRA en 1994 sobre un trabajo documental anterior de Mª Luz GONZÁLEZ de 1990. Durante las tareas de construcción propiamente dichas se realizaron excavaciones arqueológicas en varios enclaves, al tiempo que se realizaba la supervisión y control de los movimientos de tierra en el entorno de la obra, que discurre por alguno de los municipios ahora intervenidos. Estos trabajos fueron desarrollados por la empresa STRATO en 1996 y 1997.

En 1998-99 el gabinete arqueológico STRATO realizó las tareas de seguimiento tanto del gasoducto León-Oviedo como de la red de gasificación de León, en los alrededores del casco urbano. Ambas infraestructuras habían sido objeto anteriormente de una prospección arqueológica. En la zona más cercana a la cordillera cantábrica J.A. GUTIÉRREZ ha realizado una exhaustiva catalogación de enclaves arqueológicos en sus estudios sobre el poblamiento medieval de la montaña leonesa. Por último, motivada por la ejecución del proyecto de trazado y construcción de la Autopista entre León y Astorga, en 1999 el gabinete PROEXCO realizó la prospección pertinente, que para lo que ahora nos compete afectó a las tierras de Valverde de la Virgen y Santa Marina del Rey.

Por otro lado, cabría señalar algunas excavaciones arqueológicas que se han ejecutado en yacimientos localizados en el territorio de estudio en fechas más difíciles de determinar que en los casos anteriores. Es el caso de todas las intervenciones de los primeros momentos de estudio intensivo del casco histórico de León, iniciadas de manera sistemática a principios del s. XX con las investigaciones de Demetrio DE LOS RÍOS bajo la Pulchra Leonina y continuadas con los estudios sobre el recinto defensivo de GARCÍA Y BELLIDO unos años después. Desgraciadamente los estudios se detuvieron allí y no han sido retomados de manera continuada hasta años recientes, con la transferencia de competencias en materia de patrimonio a la comunidad autónoma de Castilla y León.

Junto a ello existen diversas prospecciones no sistemáticas asociadas a proyectos de investigación que afectan, en todo o en parte, al territorio que ahora nos ocupa. Es el caso por ejemplo de la memoria de licenciatura de J.A. GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, sobre el poblamiento antiguo y medieval en la Montaña Central leonesa, que incluye parte de las Tierras Altas de León. Otro tanto se puede decir del trabajo equivalente de F.J. SÁNCHEZ-PALENCIA RAMOS, dedicado a la investigación de las explotaciones mineras auríferas en el noroeste peninsular, del cual el área ahora prospectada constituye el margen oriental. Este trabajo se elabora como continuación y puesta al día más pormenorizada de otro anterior, llevado a cabo por C. DOMERGUE.

De acuerdo con los datos anteriores, se sintetizan en los cuadros siguientes los principales yacimientos conocidos en el término municipal, limitados a la localidad de León, ya que los de las pedanías de Trobajo del Cerecedo y de Oteruelo de la Valdoncina quedan muy alejados del ámbito del proyecto

-. TÉRMINO MUNICIPAL: LEÓN.

-. LOCALIDAD: LEÓN.

CÓDIGO IACyL	NOMBRE	COORD. UTM	ATRIBUCIÓN CULTURAL	TIPOLOGÍA	GRADO DE AFECCIÓN
24-089-02-01	**CASCO URBANO**	289344 4719925	Romana altoimperial. Tardorromana. Visigoda. Alto, pleno y bajomedieval. Moderna. Contemporánea. Indeterminada.	- Edificio público/obra pública. - Lugar de habitación: poblado/ciudad, recinto militar. - Lugar funerario: necrópolis.	Alejado del ámbito del proyecto.
24-089-02-02	**NECRÓPOLIS ROMANA DE VEGAZANA**	290111 4721167	Tardorromana. Alto, pleno y bajomedieval (p).	- Lugar funerario: necrópolis. - Indeterminado.	Alejado del ámbito del proyecto.
24-089-02-03	**LA CANDAMIA**	291749 4719512	Neolítico (p).	Lugar funerario: monumento/dolmen	Alejado del ámbito del proyecto.
24-089-02-04	**CASTRO DE LOS JUDÍOS / CASTRO DE LA CANDAMIA**	291038 4718607	Hierro II (p). Romana altoimperial (p). Altomedieval. Plenomedieval.	Indeterminada.	Alejado del ámbito del proyecto.
24-089-02-05	**PORTILLO DE VALDELAFUENTE**	291627 4716953	Indeterminada.	Lugar funerario: necrópolis.	Alejado del ámbito del proyecto.
24-089-02-06	**CARRETERA DEL CEMENTERIO**	290307 4717055	Romana altoimperial.	Lugar de habitación: poblado, ciudad.	Alejado del ámbito del proyecto.
24-089-02-07	**CONJUNTO EPIGRÁFICO**	289344 4719925	Romana altoimperial. Tardorromana.	Conjunto epigráfico.	Alejado del ámbito del proyecto.

3.2.- ESTUDIO BIBLIOGRÁFICO

La recogida de información en las fuentes documentales, historiográficas y bibliográficas es una de las labores que deben efectuarse antes de iniciarse la prospección. Gracias a ello se logra un primer acercamiento a la realidad arqueológica del territorio, pudiendo analizar los diferentes patrones de asentamiento y de esta manera planificar el trabajo de campo. Para ello se necesita tener un conocimiento exhaustivo tanto de la bibliografía de tema histórico de la zona, como de las obras generales de carácter arqueológico de la región, así como de las publicaciones de investigación.

La metodología planteada para esta recopilación se estructuró comenzando por las obras historiográficas y los catálogos monumentales, para continuar por los libros generales de carácter histórico y arqueológico, y terminando por el repaso de estudios puntuales sobre aspectos concretos de yacimientos o piezas que se conocieran de la zona de prospección. En último lugar, se han consultado los resultados y las fichas de los diferentes Inventarios Arqueológicos llevados a cabo en la provincia de León, así como los informes técnicos de las excavaciones y seguimientos arqueológicos realizados en este territorio.

Empezando por los trabajos documentales, la consulta se inició con el *Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España y sus posesiones de ultramar*, de Pascual MADOZ (1845-50), además de la recogida de información en el *Catastro* mandado elaborar a mediados del siglo XVIII por el *MARQUÉS DE LA ENSENADA* (1751-1778), fuentes en ambos casos de singular importancia para detectar antiguos pueblos en la zona de trabajo.

Otra fuente de información sobre época histórica es el *Catálogo monumental de España. León* (1925), elaborado por M. GÓMEZ MORENO. Junto a ello son necesarias las obras de compendio sobre diversos temas particulares, como el de E. FLÓREZ en su *España sagrada* (1903), las diferentes obras del Padre C. MORÁN sobre sus excursiones arqueológicas e históricas por las tierras de León (1925, 1949, 1950) o las posteriores de T. MAÑANES en sus contribuciones a la Carta Arqueológica (1977). En la misma línea se pueden

considerar los libros de *Religiones primitivas de Hispania*, de J.M. BLÁZQUEZ (1962), la *Guía de la diócesis de Astorga,* de A. QUINTANA (1960) o el *Estudio sobre las primitivas lenguas hispánicas* de A. TOVAR (1948). Más recientes son las compilaciones realizadas en el capítulo de prehistoria y arqueología del *Atlas del medio natural de la provincia de León* (VV. AA., 1995), o las dedicadas a diferentes épocas dentro de la *Historia de León* de M.A. RABANAL ALONSO (1999); también es digna de consideración la publicación de GUTIÉRREZ GONZÁLEZ sobre *El poblamiento antiguo y medieval en la Montaña Central leonesa* (1985) y, por supuesto, las reseñas de actuaciones efectuadas por el arqueólogo territorial de León, Julio VIDAL ENCINAS, en los diferentes tomos de la revista *Numantia*.

Si centramos nuestra atención sobre los estudios plenamente arqueológicos, cabe hacer mención en primer lugar a los análisis generales efectuados sobre la arqueología provincial en diferentes épocas. Los momentos más antiguos son tratados principalmente en los compendios históricos, como es el capítulo de Prehistoria de la *Historia de León* coordinada por RABANAL ALONSO, y redactado por F. BERNALDO DE QUIRÓS y A. NEIRA. El Calcolítico y la Edad del Bronce han sido estudiados de forma pormenorizada por los profesores DELIBES DE CASTRO y FERNÁNDEZ MANZANO, siguiendo un camino ya iniciado por Monteagudo en 1977 (DELIBES, 1980; DELIBES y FERNÁNDEZ, 1983; DELIBES, FERNÁNDEZ y CELIS, 1992-1993; FERNÁNDEZ, 1981; FERNÁNDEZ, 1996). La Edad del Hierro también tiene su representación en la bibliografía, con estudios en cierto modo ya clásicos, cual son los de César MORÁN (1956-1961), los de José María LUENGO (1961) o los de GARCÍA BELLIDO (1966), puestos al día por LÓPEZ FERNÁNDEZ (1983) o J. CELIS (1996).

Pero sin lugar a dudas el momento que más interés ha suscitado para la investigación provincial ha sido la ocupación romana, ya desde el siglo XIX (FITA, 1866). No podía ser de otra manera cuando hablamos del acuartelamiento de la *Legio VII Gemina*, en ocasiones la única unidad militar presente en la península, con su gran cantidad de restos conservados, entre los que destacan las murallas, y su posición estratégica entre las vías este-oeste y la salida natural a los puertos del Cantábrico hacia el norte. Dejando de lado la abundantísima bibliografía existente sobre León, la época romana es tratada por DESCOSIDO FUENTES (1982), F. DIEGO (1986), M. GUARDIA (1992), E. LOEWINSOHN (1965), T. MAÑANES (1982, 1983, 1989, 1991), MANGAS, CELIS y ROVIRA

(1986), RABANAL y GARCÍA (1999) o ROLDÁN (1979), por citar sólo a los autores más significativos. Un capítulo aparte dentro de la cronología romana merece el estudio de la minería aurífera, por su gran implantación dentro de los municipios de la zona occidental del territorio que nos ocupa. Entre los compendios de consulta obligada citaremos las publicaciones de DOMERGUE y HERAL (1978), LÓPEZ GARCÍA (1980), SÁNCHEZ-PALENCIA (1983) y SÁENZ y VÉLEZ (1984).

Los momentos medievales y modernos también han sido objeto de estudios diversos dentro de la provincia de León, tanto generales, como particulares. Entre los primeros es sumamente cuantiosa la aportación de J.A. GUTIÉRREZ GONZÁLEZ (1982, 1983, 1985, 1996), seguido por T. MAÑANES (1975) y L. PASTRANA (1992).

3.3.- CARTOGRAFÍA

Los mapas empleados en las presentes labores arqueológicas de prospección intensiva del tramo afectado por el Proyecto de referencia han sido los siguientes:

- Mapas Topográficos: hojas M.T.N.E. y S.G.E.

  - a escala 1:50.000
    -Hoja nº 161, León.

  -a escala 1:25.000
    -Hoja nº 161-II, León.
    -Hoja nº 161-IV, Armunia.

- Planos a escala 1:2000 del Plan Parcial ULD 10-01 La Granja, del Plan General de Ordenación Urbana de león.

- Mapas y ortofotos de Sigpac y de Googlearth.

- Mapas de la Dirección General del Catastro (www.catastro.meh.es).

Con esta cartografía se ha desarrollado la fase de campo y se han plasmado en ella los resultados de los presentes trabajos arqueológicos, incluyéndose en la documentación gráfica de este informe.

3.4.- TOPONIMIA Y ENCUESTA ORAL

Tras analizar el área prevista, se procedió a un control de la toponimia recogida en la cartografía señalada anteriormente, que en muchos puntos se circunscribe al territorio estudiado y en otras ocasiones a zonas inmediatas en las que no se han realizado trabajos de prospección intensiva, situadas a mayor distancia.

La información toponímica se extrajo principalmente de los siguientes mapas M.T.N.E. y S.G.E.:

- Hoja nº 161 (León): Monte de San Isidro, San Isidro, Barrio de San Mamés, Vega del Obispo, Caserío de la Candamia, Puente del Castro, Vago de Santa Olaja, Los Castellares.
- Hoja nº 161-II (León): Monte de San Isidro, San Isidro, Prados de la Cruz.
- Hoja nº 161-IV (Armunia): Los Castellares, Vago de Santa Olaja.

En cuanto a la información recopilada en la encuesta oral, todas las personas entrevistadas mencionaron los restos romanos de la ciudad de León, que tuvo su origen en un campamento romano. Algunos habían oído noticias acerca de la aparición de tumbas al hacer las obras del campus de Vegazana. Otros recordaban que en La Candamia hubo un pueblo muy antiguo, que ya existía cuando llegaron los romanos, o que en Puente Castro antaño vivían muchos judíos, que se marcharían cuando fueron expulsados de España. Alguno mencionó que en el Cerro de la Mota han estado excavando arqueólogos y han encontrado "restos muy antiguos".

4.- INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

4.1.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

Los objetivos propuestos para la prospección arqueológica intensiva del área afectada por el proyecto, eran los siguientes:

- Localización de los posibles yacimientos arqueológicos que pudieran verse afectados por el proyecto de ejecución de la nueva infraestructura.

- Valoración del grado de incidencia de la obra sobre el patrimonio arqueológico, estableciendo los correspondientes grados de protección.

- Establecimiento de las medidas correctoras necesarias para la protección de los yacimientos arqueológicos, en el caso de que se documentasen, identificados en el área de afección del proyecto.

La intervención arqueológica que se planteaba se iba a desarrollar en dos fases: la primera se correspondía con el análisis previo de la documentación arqueológica, mientras que la segunda parte estaba destinada al desarrollo del trabajo de campo.

4.2.- DESARROLLO DE LOS TRABAJOS

Esta intervención constaba de tres fases de actuación: documentación previa, trabajo de campo durante la fase de obra y elaboración de la memoria. En los siguientes apartados se desarrolla tanto el desarrollo de esos trabajos como la metodología aplicada en cada una de estas tres fases.

4.2.1.- METODOLOGÍA

La metodología de actuación consistió en la realización de una prospección sistemática de cobertura total de la superficie del área afectada. El método de prospección fue llevado a cabo por dos arqueólogos a una distancia aproximada de 20-25m, y realizaron sucesivos barridos sobre el área de actuación hasta cubrir la totalidad del área de explotación, así como una banda de protección alrededor de la zona de estudio.

Al margen de los reconocimientos en superficie, se analizaron los cortados, taludes, cauces y todos los accidentes topográficos que pudieran ofrecer información relativa a la presencia de restos arqueológicos. La prospección arqueológica estuvo orientada a identificar restos en superficie no documentados en fases previas del estudio.

La **prospección arqueológica** es una técnica de recogida y adquisición de datos, estructurada en una serie de trabajos de campo y de gabinete, que permite documentar y descubrir aquellos enclaves, lugares, yacimientos o hallazgos aislados con evidencias de interés arqueológico e histórico existentes en la zona de actuación propuesta, pudiéndose obtener a partir de ellos la información más completa sobre los yacimientos y sobre el territorio en el que se localizan. Igualmente este análisis posibilita establecer el grado de incidencia y evaluar los posibles impactos de las obras en los bienes con interés histórico existentes.

En los presentes trabajos el modelo de prospección planteado ha sido el de tipo intensivo y sistemático del territorio afectado por el plan parcial, realizando una visualización directa de todo el ámbito en varios barridos efectuados por tres arqueólogos.

Pese a todo, no debemos olvidar el carácter distorsionarte que este tipo de investigación puede tener, distorsión que viene marcada especialmente por la visibilidad del territorio, ya que a veces existen datos que no se pueden ver en superficie.

4.2.2.- PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA

El trabajo de campo constó de una prospección lineal, de cobertura total y alta intensidad, efectuada por un equipo de tres arqueólogos que cubrieron el territorio en bandas o calles de aproximadamente 40-60 metros de anchura cada una, manteniendo una separación entre ellos de entre 10 y 20 metros en las zonas de baja visibilidad y de entre 20 y 30 metros en las de alta visibilidad, realizando varias bandas de inspección, para que de esta manera fuera cubierta toda la superficie de afección del proyecto.

El área de estudio se enmarca en el término municipal de León, en la margen derecha del río Torío, al este del núcleo urbano de León, en las inmediaciones del barrio de El Ejido, y presenta la particularidad de ser un sector discontinuo, ya que es atravesado de norte a sur por la ronda este de León, carretera LE-20, que lo parte en dos. El sector limita al norte con el término municipal de Villaquilambre, al sur con el sector de suelo urbanizable delimitado ULD 10-02, el este por el área de inundación del río Torío y al oeste por el sector de suelo urbano no consolidado NC 10-02. Según las mediciones topográficas, el área comprende una superficie de 229.946,84 m², coincidente con la que figura en el PGOU de León. La configuración topográfica del sector es sensiblemente llana, sin desniveles acusados ni accidentes geográficos a destacar, con una altitud variable entre 821 y 824 metros.

En la actualidad la mayoría de las parcelas incluidas en el sector están destinadas a la actividad agropecuaria, siendo utilizadas como terrenos de pastos o praderas, lo que siempre dificulta la visibilidad de la superficie en las tareas de prospección arqueológica. Además de este uso, existen algunas fincas de recreo con pequeños huertos y merenderos, a las cuales el acceso no siempre ha sido posible. Hay que señalar que ninguna de las edificaciones situadas en el interior del sector está destinada a uso residencial con carácter de primera residencia.

En el ámbito, hay varios caminos interiores de acceso a las diferentes fincas, lo que, unido a los datos ya expuestos y a la cercanía del casco urbano de León, da idea del grado de antropización de la zona, lo cual también dificulta los trabajos de campo, ya que en esas circunstancias suelen existir factores que tienden a enmascarar las pistas o indicios que pueden indicar la presencia de restos arqueológicos.

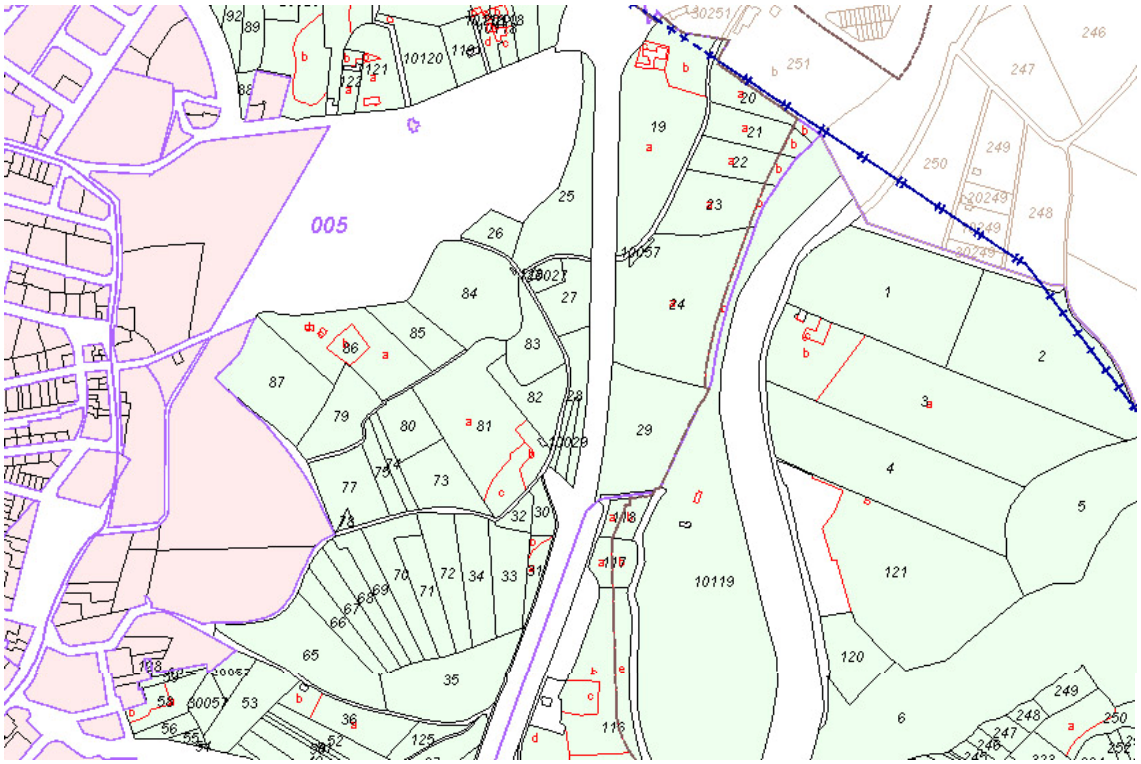
La vegetación en la zona es escasa debido al uso agrícola que tuvieron estos terrenos, dejando aparte la presencia de pastos, y hay árboles dispersos por las fincas.

Vamos a describir algunos elementos visibles destacados en las dos zonas diferenciadas en el sector, la zona 1, al este de la carretera LE-20, y la zona 2, al oeste de la carretera LE-20:

Al norte de la zona 1, junto a la glorieta, existe una edificación con arbolado.

En la zona 2, por su parte, hay mayor número de elementos: al norte del ámbito se encuentra una edificación, cerca del parque de La Granja, con vallado perimetral de fábrica; en el noroeste, hay un cobertizo cubierto con diversas pequeñas construcciones de servicio adyacentes; al suroeste existe un cobertizo cubierto, con superficie adyacente vallada, aunque esta edificación no está incluida en su totalidad en el sector, al quedar dividida por los límites del mismo; al este del ámbito, junto a la carretera LE-20, hay varias edificaciones en una parcela vallada y parcialmente arbolada; al sur de la zona, junto al camino Ejido Quintín, hay un cobertizo con construcciones adyacentes anexas y parcialmente arboladas.

Las condiciones de visibilidad durante los trabajos de campo han sido medias o bajas en líneas generales, debido a que se trataba en su mayor parte de praderas y pastos. Un aspecto positivo fue la existencia de ciertos claros en los prados, lo que permitía analizar al menos una porción del terreno, aunque fuera escasa.



Plano parcelario de la zona de actuación (fuente: Sede Electrónica del Catastro).

En la siguiente tabla se exponen las parcelas que forman parte del sector (cuyos números pueden consultarse en la imagen superior), con sus principales características y las observaciones recogidas en las tareas de prospección, principalmente las de visibilidad de la superficie:

PROVINCIA	MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	SUPERFICIE (ha)	OBSERVACIONES
24 - LEON	900 - LEON	5	19	2,1510	Pradera, visibilidad media.
24 - LEON	900 - LEON	5	80012	0,0474	Edificación abandonada.
24 - LEON	900 - LEON	5	24	2,3842	Plantío de árboles; ha sido utilizada como escombrera, acumulando en torno a un metro de escombros sobre la práctica totalidad de su superficie. Hay tres chabolas en uso.
24 - LEON	900 - LEON	5	29	1,4312	Finca utilizada como escombrera, acumulando en torno a un metro de escombros sobre la práctica totalidad de su superficie.
24 - LEON	900 - LEON	5	23	0,8069	Pradera, visibilidad media.
24 - LEON	900 - LEON	5	22	0,4844	Pradera, visibilidad media.
24 - LEON	900 - LEON	5	21	0,4909	Pradera, visibilidad media. Restos de una antigua planta de extracción de áridos, se revisaron los cortes sin detectar evidencias arqueológicas.
24 - LEON	900 - LEON	5	20	0,3934	Pradera, visibilidad baja.
24 - LEON	900 - LEON	5	25	1,0523	Erial, visibilidad media-baja.
24 - LEON	900 - LEON	5	26	0,2483	Erial, visibilidad media-baja.
24 - LEON	900 - LEON	5	84	1,3160	Erial, visibilidad media-baja.
24 - LEON	900 - LEON	5	123	0,0194	Erial, visibilidad media-baja.
24 - LEON	900 - LEON	5	10027	0,1202	Erial, visibilidad media-baja.
24 - LEON	900 - LEON	5	27	0,4319	Erial, visibilidad media-baja.
24 - LEON	900 - LEON	5	83	0,4940	Erial, visibilidad media-baja.
24 - LEON	900 - LEON	5	28	0,4059	Pradera, visibilidad baja.
24 - LEON	900 - LEON	5	10029	0,1060	Pradera, visibilidad baja.
24 - LEON	900 - LEON	5	82	0,4817	Erial, visibilidad media-baja.
24 - LEON	900 - LEON	5	81	1,8431	En la mitad norte, pradera, visibilidad baja. En la mitad sur, finca particular con jardín que no se pudo visitar en su totalidad.
24 - LEON	900 - LEON	5	85	0,4597	Pradera, visibilidad baja.
24 - LEON	900 - LEON	5	86	1,2266	Pradera, visibilidad baja.
24 - LEON	900 - LEON	5	80	0,4250	Erial, visibilidad media-baja.
24 - LEON	900 - LEON	5	73	0,5800	Erial, visibilidad media-baja.
24 - LEON	900 - LEON	5	74	0,1594	Pradera, visibilidad baja.
24 - LEON	900 - LEON	5	75	0,2262	Pradera, visibilidad baja.
24 - LEON	900 - LEON	5	77	0,6248	Finca vallada en la que se acumulan escombros y chatarra, no se pudo visitar. Su extremo NO no forma parte del PP 10-01.
24 - LEON	900 - LEON	5	30	0,1597	Pradera, visibilidad baja.
24 - LEON	900 - LEON	5	31	0,1830	Pradera, visibilidad baja.
24 - LEON	900 - LEON	5	32	0,1282	Pradera, visibilidad baja.

24 - LEON	900 - LEON	5	33	0,5429	Pradera, visibilidad baja. Zona de pastos con ganadería caballar.
24 - LEON	900 - LEON	5	34	0,5774	Pradera, visibilidad baja. Zona de pastos con ganadería caballar.
24 - LEON	900 - LEON	5	72	0,5620	Pradera, visibilidad baja. Zona de pastos con ganadería caballar.
24 - LEON	900 - LEON	5	71	0,4425	Pradera, visibilidad baja. Zona de pastos con ganadería caballar.
24 - LEON	900 - LEON	5	70	0,5557	Pradera, visibilidad baja. Zona de pastos con ganadería caballar.
24 - LEON	900 - LEON	5	69	0,3992	Pradera, visibilidad baja. Zona de pastos con ganadería caballar.
24 - LEON	900 - LEON	5	68	0,3493	Pradera, visibilidad baja. Zona de pastos con ganadería caballar.
24 - LEON	900 - LEON	5	67	0,3836	Pradera, visibilidad baja. Zona de pastos con ganadería caballar. Su extremo NO no forma parte del PP 10-01.
24 - LEON	900 - LEON	5	66	0,3403	Pradera, visibilidad baja. Zona de pastos con ganadería caballar. Su extremo NO no forma parte del PP 10-01.
24 - LEON	900 - LEON	5	65	1,2481	Pradera, visibilidad baja. Zona de pastos con ganadería caballar. Su extremo NO no forma parte del PP 10-01.
24 - LEON	900 - LEON	5	35	1,2396	Pradera, visibilidad baja. Zona de pastos con ganadería caballar.
24 - LEON	900 - LEON	5	9188	0,2831	Camino.
24 - LEON	900 - LEON	5	9092	0,0873	Camino.
24 - LEON	900 - LEON	5	9118	0,1776	Arroyo.

Como puede verse en la tabla, lo mismo que en la siguiente imagen, ortofoto del área con las parcelas, la visibilidad fue media o reducida en la mayor parte del espacio analizado.

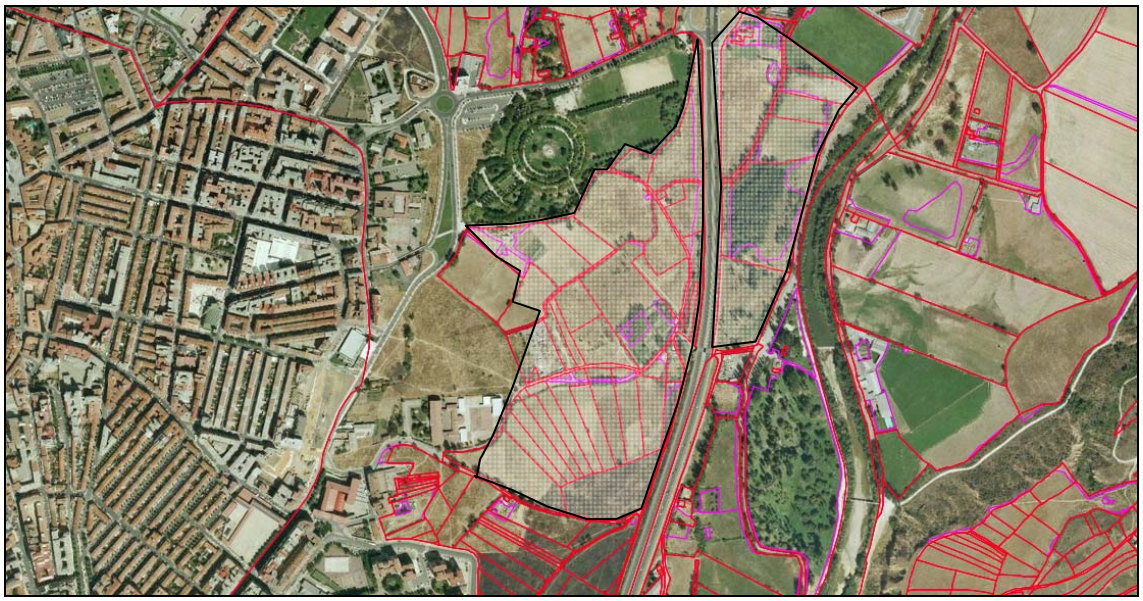


Foto aérea de la zona de actuación, con las parcelas y el área de prospección (fuente: Sigpac).

Por último, hay que decir que, teniendo en cuenta los condicionantes expresados líneas arriba, **el resultado de la prospección arqueológica fue negativo**, ya que no se halló ningún indicio de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo del ámbito estudiado, que se corresponde con la totalidad de la superficie del plan parcial ULD 10-10 La Granja.

5.- VALORACIÓN DE LOS RESULTADOS Y MEDIDAS CORRECTORAS

El objetivo fundamental de este tipo de actuaciones arqueológicas es la documentación y protección de los bienes y enclaves del patrimonio arqueológico e histórico del territorio de actuación, con el fin de poder evaluar el posible y previsible impacto de la obra sobre ellos. En las siguientes líneas se efectúa una valoración general de esta actuación, tanto de la fase de trabajo de campo como de los resultados obtenidos, con el fin último de poder conocer la realidad arqueológica del territorio de estudio.

Los resultados de la prospección arqueológica, que se ha llevado a cabo en unas condiciones generales de visibilidad medio-bajas y bajas, han sido negativos, como se ha expuesto en el epígrafe anterior.

A pesar de esas condiciones de visibilidad, las circunstancias generales en las que se realizaron las labores de prospección permiten tener como fiables los datos obtenidos. Así pues, como conclusión, **los resultados de la prospección arqueológica para el Establecimiento de la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable delimitado ULD 10-01 "La Granja", del PGOU de León han sido negativos.**

No obstante, debido a que el alcance de este tipo de actuaciones es en cierto modo limitado, en el sentido de que existen diversos condicionantes que pueden enmascarar los posibles restos existentes en el subsuelo, se prevé la realización de un control arqueológico en las parcelas afectadas durante el desbroce y los movimientos de tierras de la fase de obra. Esta medida es la habitual en este tipo de intervenciones, aunque los resultados de las fases previas sean negativos, con el fin de que se puedan localizar restos no localizados en las actuaciones anteriores.

Así pues, el programa de **control arqueológico** consistirá en **visitas periódicas** de un técnico arqueólogo durante la fase de movimientos de tierra, tal y como se expone en la siguiente tabla:

MEDIDAS CORRECTORAS PROPUESTAS				
ÁREA DE APLICACIÓN	TÉRMINO MUNICIPAL	SUPERFICIE (en m^2)	VISIBILIDAD y RESULTADOS DE LA PROSPECCIÓN	MEDIDAS CORRECTORAS Y JUSTIFICACIÓN
En todo el ámbito del proyecto	LEÓN	229.946,84	- Visibilidades medias, medias/bajas y bajas. - Resultado negativo.	**Control arqueológico** durante el desbroce y los movimientos de tierra. Esta medida no se toma a partir de los resultados de la prospección, sino como medida general de protección, habitual en este tipo de actuaciones.

Hay que decir, por último, que todas las apreciaciones, conclusiones y propuestas establecidas en este apartado se deberán atener en todo momento a las directrices que determine el Servicio Territorial de Cultura de León, que debe aprobar el presente informe y emitir resolución al respecto, ateniéndose asimismo en todo momento la dirección de obra a las directrices que determine la mencionada administración autonómica, con plenas competencias sobre el patrimonio histórico y arqueológico.

El presente informe se finalizó en Laguna de Duero (Valladolid) el día 18 de marzo de 2011.

Luis Alberto Villanueva Martín

José-María Barranco Ribot

ANTEQUEM, Arqueología y Medio Ambiente, S.L.

6.- BIBLIOGRAFÍA

ÁLVAREZ ORDÁS, J.C., RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, P. y MARTÍNEZ MURCIEGO, N. (2002): "Instrumental médico procedente de la excavación del yacimiento de época romana de la carretera del cementerio. Puente Castro. León. Una aproximación", *Lancia*, 4, León, p. 141-158.

AVELLÓ ÁLVAREZ, J.L. y GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, J.A. (1986): "Excavaciones en la necrópolis de la judería de Castro (Puente Castro, León)", *Boletín de información de arqueología medieval*, 2, León, p. 13.

AVELLO ÁLVAREZ, J.L. y SÁNCHEZ-LAFUENTE PÉREZ, J. (2002): "Excavaciones en el poblado del Castro de los Judíos, Puente Castro, León. Campañas 1999-2000", *Lancia*, 4, León, p. 221-227.

BENITO, E. (1978): "Las murallas y cercas de la ciudad de León durante la Edad Media", *León medieval. Doce estudios*, León, p. 25-40.

BERNALDO DE QUIRÓS GUIDOTTI, F. y NEIRA CAMPOS, A. (1999): "Prehistoria", en RABANAL ALONSO, M.A. (coord.): *La Historia de León*, Vol. I, Prehistoria e Historia Antigua, León, p. 15-114.

CABERO, V. y MAYA, A. (1988): "El Páramo Leonés", en CABERO, V. y LOPEZ, L. (coords.): *La provincia de León y sus comarcas*, Ed. Diario de León, León.

CARRETERO VAQUERO, S. (1993): "El cuadrante noroeste peninsular en época romana: los efectivos militares y sus establecimientos", *Brigecio*, nº 3, Benavente, p. 47-73.

CELIS SÁNCHEZ, J. (1996): "Origen, desarrollo y cambio en la Edad de Hierro de las tierras leonesas", *ArqueoLeón, Historia de León a través de la arqueología*, p. 41-67.

CELIS SÁNCHEZ, J. y GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, J.A. (1995): "Prehistoria y arqueología", en VV.AA.: *Atlas del medio natural de la provincia de León*, Madrid.

DELIBES DE CASTRO, G. (1980): "Nuevos materiales prehistóricos del Museo Diocesano de León", *Archivos Leoneses*, nº 68, León, p. 385-397.

DELIBES DE CASTRO, G. y FERNÁNDEZ MANZANO, J. (1983): "Calcolítico y Bronce en tierras de León", *Lancia*, I, León, p. 19-82.

DIEGO SANTOS, F. (1986): *Inscripciones romanas de la provincia de León*, León.

DOMERGUE, C. y MARTÍN, T. (1977): "Minas de oro romanas de la provincia de León, I", *Excavaciones arqueológicas en España*, nº 93, Madrid.

ESTEPA DÍEZ, C. (1977): "Estructura social de la ciudad de León (siglos XIXIII)", *Colección Fuentes y estudios de Historia Leonesa*, 19, León.

FERNÁNDEZ ALLER, M.C. (1982): "Un grafito latino hallado en la muralla romana leonesa", *Estudios Humanísticos*, nº 4, León, p. 163-168.

FERNÁNDEZ GÓMEZ, J.J. (1999): "Puente Castro: Castro ludeorum", *Promonumenta*, 3, p. 92-93.

FERNÁNDEZ MANZANO, J. (1996): "Calcolítico y Edad del Bronce en la provincia de León", *ArqueoLeón, Historia de León a través de la arqueología*, León, pp. 29-40.

FITA, P.F. (1866): Epigrafía romana de la ciudad de León, León.

GARCÍA MARCOS, V. (2002): "Novedades acerca de los campamentos romanos de León", en MORILLO CERDÁN, A. (coord.), *Arqueología militar romana en Hispania*, Glaudius, Anejos 5, Madrid, p. 167-211.

- (1997). "Excavaciones arqueológicas en la ciudad de León (1993-1995)", *Lancia*, 2, León, p. 303-314.

- (1986): "Estudio sobre la *terra sigillata* hispánica hallada en la ciudad de León. Las formas decoradas", Tesis de licenciatura inédita, Universidad de León.

GARCÍA MARCOS, V. y MORILLO CERDÁN, A. (2002): "El campamento de la *Legio VII Gemina* en León. Novedades sobre su planta y su sistema defensivo", *Lancia*, 4, León, p. 103-126.

GÓMEZ MORENO, M. (1925-1926): *Catálogo monumental de España. Provincia de León (1906-1908)*, Madrid.

GONZÁLEZ GALLEGO, J. (1977): "Las murallas y los puentes de León en el siglo XIV", *León y su Historia*, IV, León, p. 365-411.

GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, J.A. (1996): Castillos y fortificaciones en León durante la Edad Media", *ArqueoLeón, Historia de León a través de la arqueología*, León, p. 163-170.

- (1985): *Poblamiento antiguo y medieval en la montaña central leonesa*, León.

GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, J.A. y BENÉITEZ GONZÁLEZ, C. (1989): "La cerámica medieval en León", *La cerámica medieval en el norte y noroeste de la península Ibérica*, León, p. 213-214.

LIZ GUIRAL, J. y AMARÉ TAFALLA, M.T. (1993): *Necrópolis tardorromana del Campus de Vegazana*, Universidad de León, León.

MADOZ, P. (1845-1850): *Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España y sus posesiones de ultramar*, Madrid, Edición facsímil de 1991, Valladolid.

MAÑANES PÉREZ, T. (1989): "Los mosaicos de la provincia de León", *Mosaicos romanos. In memoriam Manuel Fernández Galiano*, Madrid.

- (1983): "La implantación romana en el territorio leonés", *Lancia*, I, León.

- (1977): "Contribución a la carta arqueológica de la provincia de León", *León y su Historia*, IV (Fuentes y Estudios de Historia Leonesa, 18), León, p. 319-364.

MATILLA VICENTE, E. (1983): "La Legio VII Gemina y León", *Lancia*, nº 1, León, p. 263-271.

MIGUEL HERNÁNDEZ, F. y GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, J.A. (1997): "Las producciones cerámicas de León en el tránsito de la Alta a la Plena Edad Media", *La céramique médievale en Mediterranée. Actes du 6e Congrés, Aix - en - Provence*, p. 353-359.

MORÁN BARDÓN, C. (1962): "Excavaciones en castros de la provincia de León", *NAHisp.*, V, Madrid.

MORILLO CERDÁN, A. (1991): "Fortificaciones campamentales de época romana en España", *AEArq.*, 64, p. 135-190.

PASTRANA, L. (1992): *Despoblados leoneses*, León.

- (1982): *El Páramo, introducción histórica*, Ediciones Leonesas, León.

QUINTANA PRIETO, A. (1960): *Guía de la diócesis de Astorga*, León.

RABANAL ALONSO, M.A. (coord.) (1999): *La Historia de León*, Universidad de León – Diario de León, León.

RABANAL ALONSO, M.A. (1988): *Vías romanas de la provincia de León*, León.

RABANAL ALONSO, M.A. y GARCÍA MARTÍNEZ, S.M. (1996): "La red viaria en el noroeste hispanorromano: su importancia y significado", *Hispania Antiqua*, vol. XX, Valladolid.

SÁNCHEZ ALBORNOZ, C. (1966): *Una ciudad de la España cristiana hace mil años. Estampas de la vida de León*, Madrid.

VIDAL ENCINAS, J.M. (2003): "Actividades arqueológicas (1997-1998). Provincia de León". *Nvmantia*, VIII, Valladolid.

- 1999): "Actividades arqueológicas (1995-1996). Provincia de León", *Nvmantia*, VII, Valladolid.

- (1994): "Arqueología preventiva y de gestión (1991-1992). Provincia de León", *Nvmantia*, V, Salamanca.

- (1993): "Arqueología preventiva y de gestión (1989-1990). Provincia de León", *Nvmantia*, IV, Valladolid.

- (1986): "Arqueología Urbana en León: precedentes y aportaciones recientes", *Archivos leoneses*, 79-80, León, p. 365-380.

VIDAL ENCINAS, J.M., GARCÍA MARCOS, V. y MIGUEL HERNÁNDEZ, F. (1990): "Arqueología preventiva y de gestión (1984-1988)", *Nvmantia*, III, Valladolid.

VV. AA. (1995): *Atlas del medio natural de la provincia de León*, Madrid

7.- PLANIMETRÍA

ANEXO I: DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

1

2

3

Lám 1.- Vistas de la parcela 19 del polígono 5 correspondientes al extremo nororiental del sector

4

5

6

Lám 2.- Vistas de las fincas 29 y 24 del polígono 5, zonas en las que se acumula una gran cantidad de escombros subactuales.

7

8

9

Lám 3.- Vistas de las parcelas 21 y 22 del polígono 5, en la primera de las cuales se localiza una gravera.

10

11

12

Lám 4.- Extremo septentrional de la mitad occidental del sector correspondiente a las parcelas 25 a 27 y 82 a 84 del polígono 5, zonas de pradera con tapias de ladrillo cubiertas de grafittis.

13

14

15

Lám 5.- Zona central del Plan Parcial correspondiente a las parcelas 81, 82, 30 y 32 del polígono 5, zonas de pradera con tapias de ladrillo cubiertas de grafittis y huertas particulares.

16

17

18

Lám 6.- Zona central del sector correspondiente a las parcelas 81, 30 y 32 del polígono 5, zonas de fincas particulares valladas e inacccesibles.

19

20

21

Lám 7.- Extremo meridional de la mitad occidental del sector correspondiente a las parcelas 33, 34 y 65 a 72 del polígono 5, zonas de pastizales para el ganado.

22

23

24

Lám 8.- Vistas de las parcelas 73 a 75 y 80_01 del polígono 5, zonas de erial.

25

26

27

Lám 9.- Vistas de las parcelas 81 y 84 del polígono 5, zonas de pradera y erial.

28

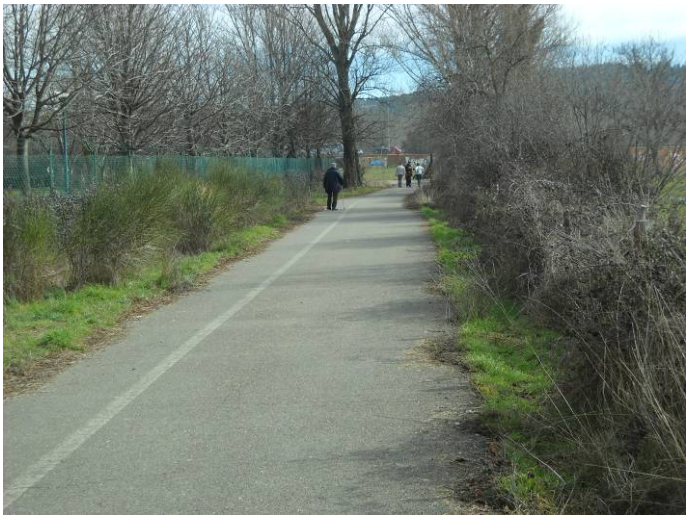
29

30

Lám 10.- Extremo noroccidental del sector correspondiente a las parcelas 85 y 86 del polígono 5, zonas de pastos para ganado.

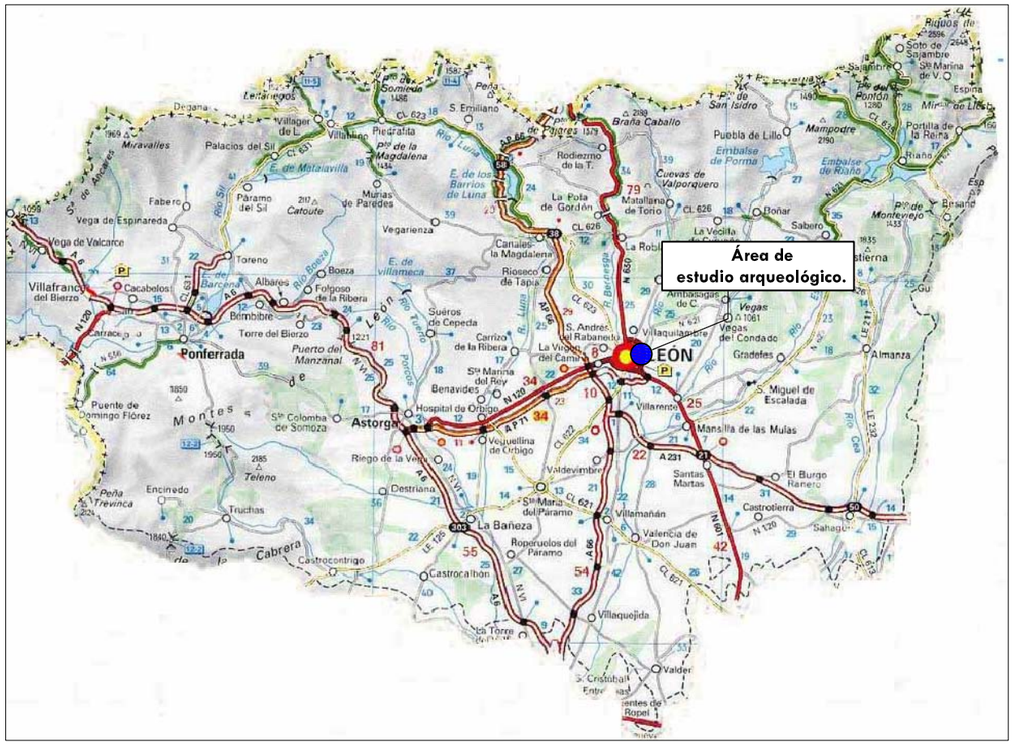
1

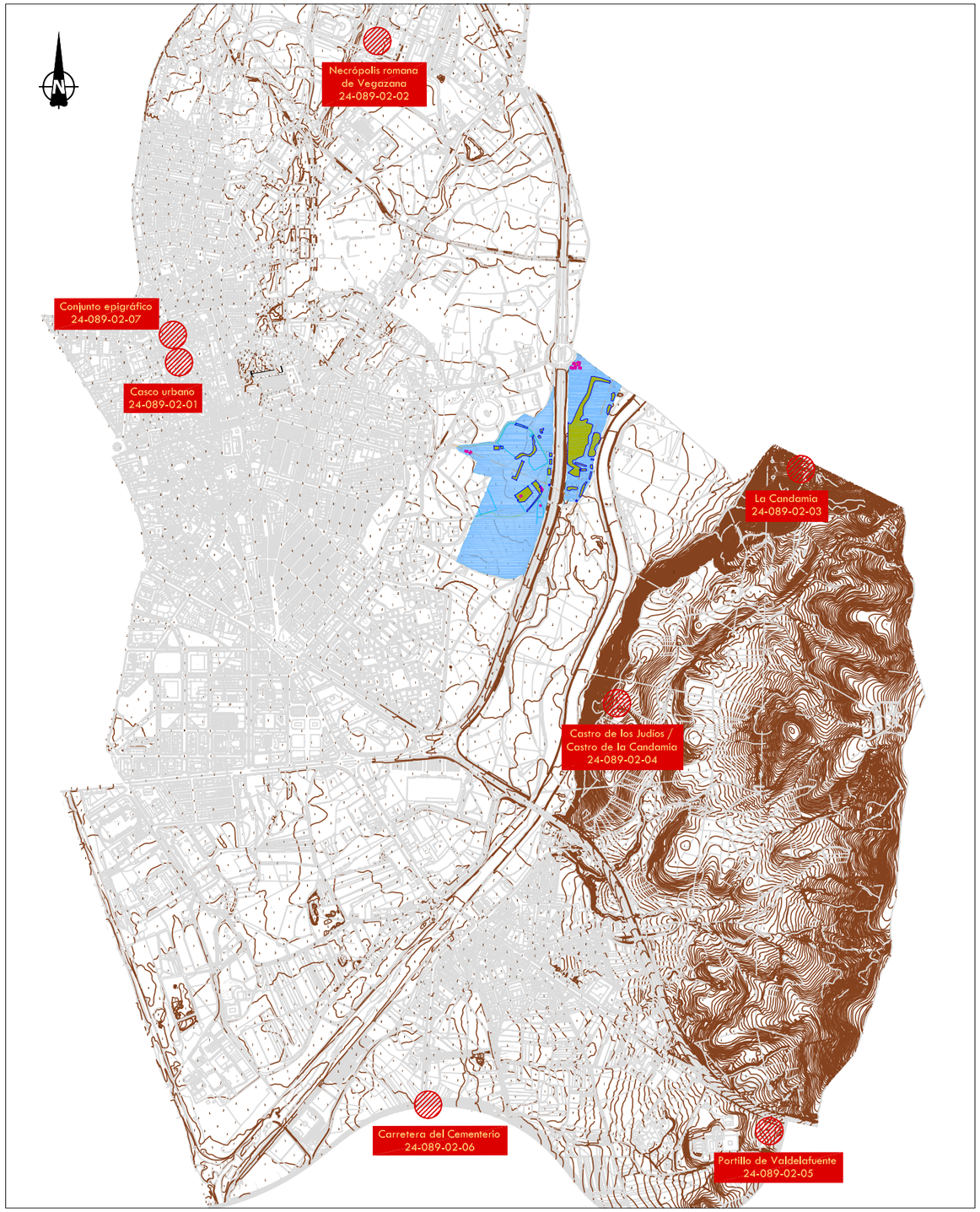
2



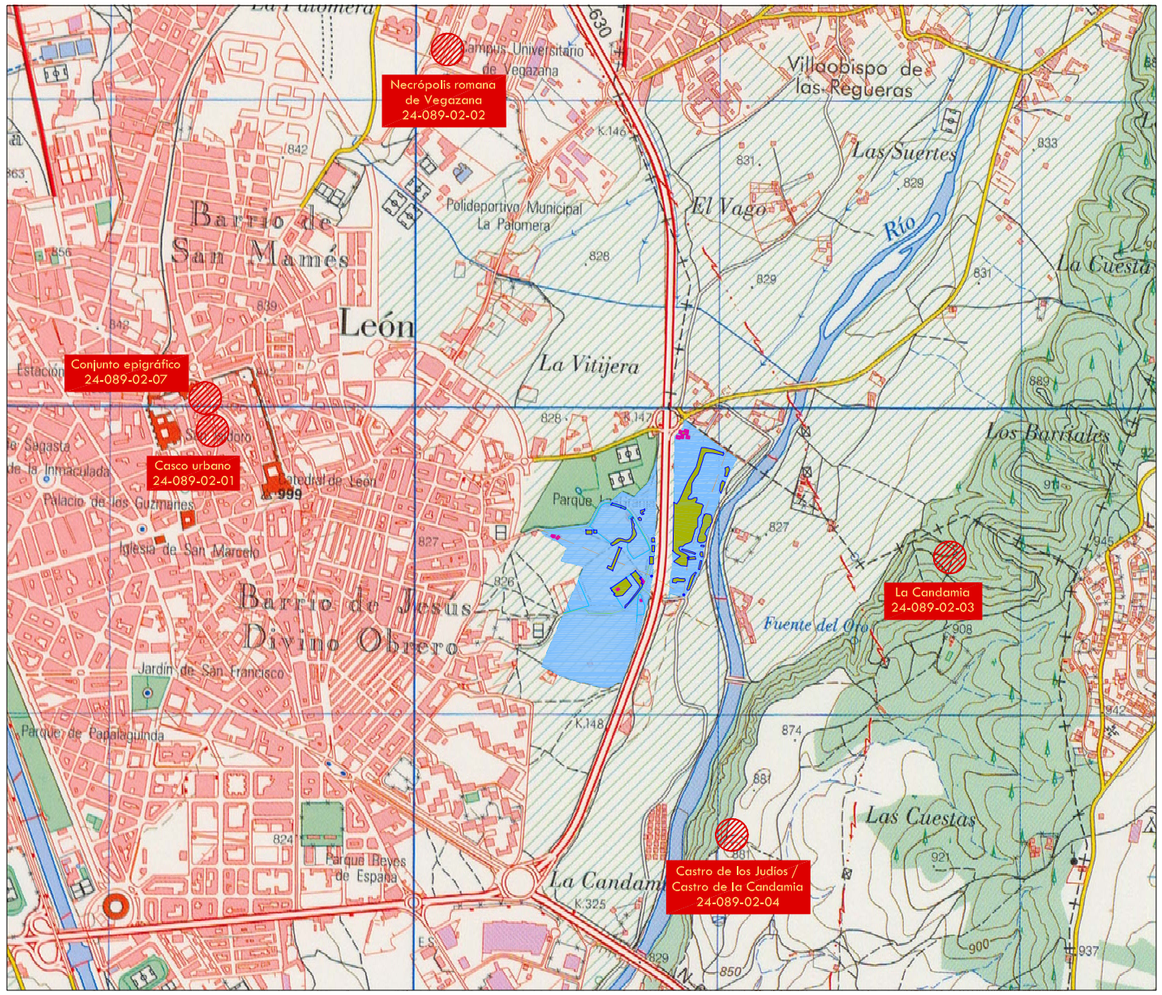
3

Lám 11.- Caminos de acceso habilitados como carril-bici.


Área de
estudio arqueológico.
LEÓN
Ponferrada
Astorga
Villafranca del Bierzo
La Bañeza
Villaquejida
Mansilla de las Mulas
Vegas del Condado
Gradefes
Almanza
Valderas
Sahagún
Cistierna
Riaño
Boñar
Cacabelos
Toreno
Bembibre
Folgoso de la Ribera
Boeza
Albares
Torre del Bierzo
Puente de Domingo Flórez
Encinedo
Truchas
Castrocontrigo
Castrocalbón
Roperuelos del Páramo
Valderas
Valencia de Don Juan
Villamañán
Santas Martas
El Burgo Ranero
Castrotierra
Valderas
Valderas
Valderas

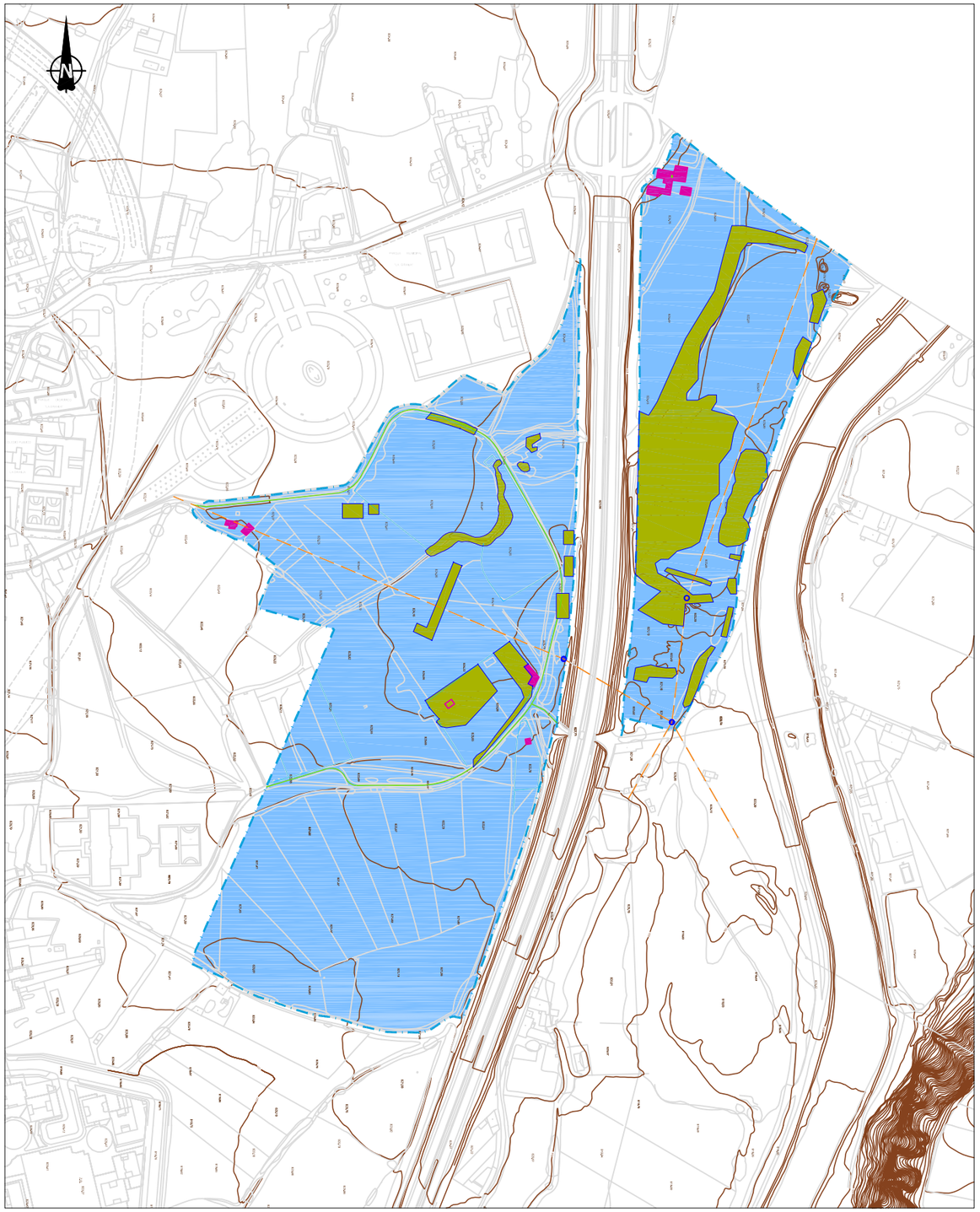


Base cartográfica. Escala: 1:20.000

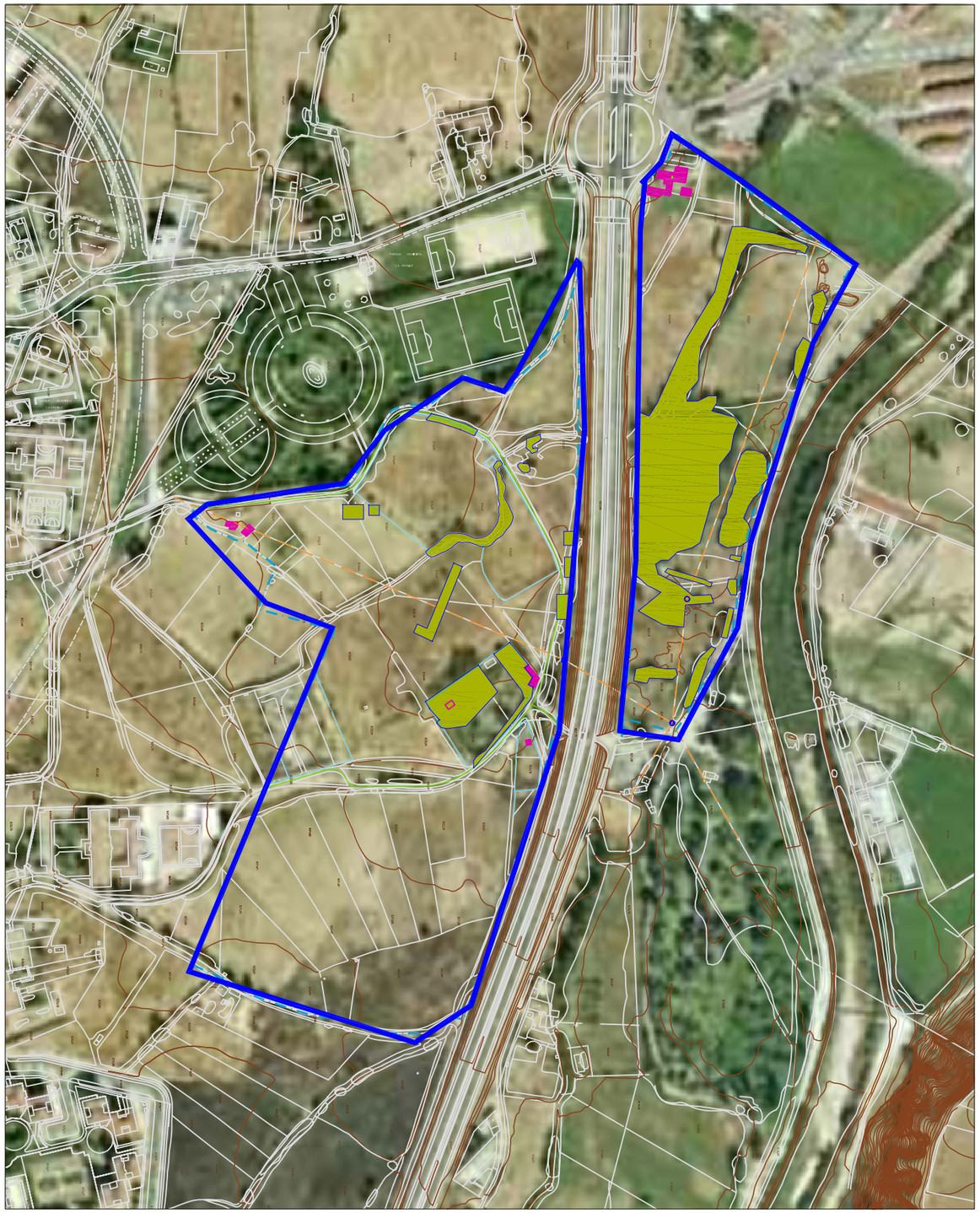


Mapa Topográfico Nacional 1:25.000 (161-II León)

Elaborado por:	Arqueólogos: María Eugenia Delgado Arceo José-María Barranco Ribot	INFORME FINAL DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTENSIVA VINCULADA AL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO ULD 10-01 "LA GRANJA", DEL PGOU DE LEÓN.	Plano: LOCALIZACIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y ÁREA DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA
		Localización: TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN	Fecha: Marzo de 2011 / Escala: 1:20.000 / Nº: Plano 2

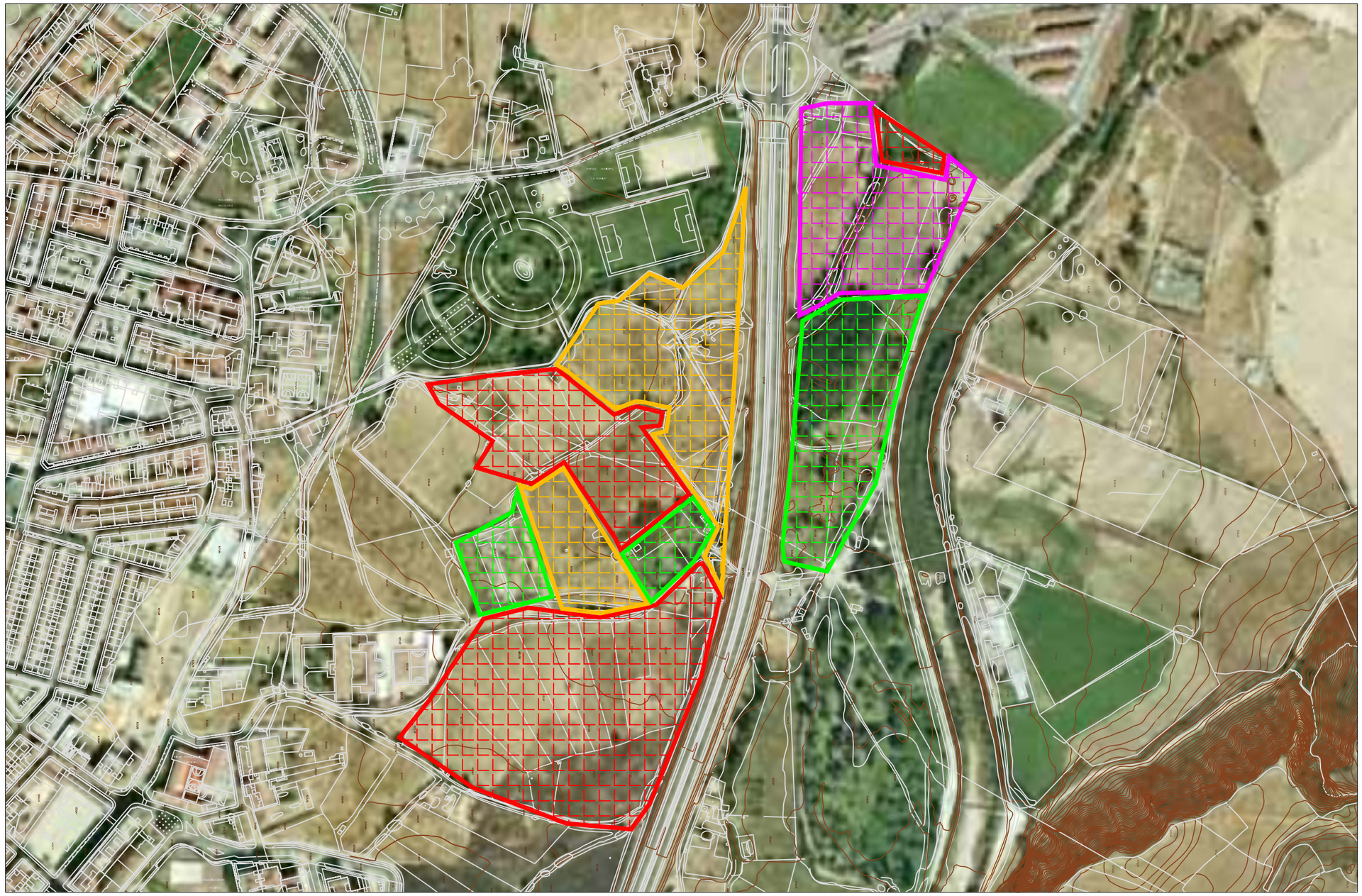


BASE CARTOGRÁFICA CON SECTOR URBANIZABLE



PLANO ORTOFOTO CON SECTOR URBANIZABLE

Elaborado por: Arqueólogos: María Eugenia Delgado Arceo, José-María Barranco Ribot	INFORME FINAL DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTENSIVA VINCULADA AL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO ULD 10-01 "LA GRANJA", DEL PGOU DE LEÓN.	Plano: LOCALIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE Y ÁREA DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA		
	Localización: TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN	Fecha: Marzo de 2011	Escala: 1:5.000	Nº: Plano 3



LEYENDA

- VISIBILIDAD MEDIA
- VISIBILIDAD MEDIA/BAJA
- VISIBILIDAD BAJA
- VISIBILIDAD NULA

Elaborado por: Arqueólogos:

antequem Arqueología y Patrimonio S.L.

María Eugenia Delgado Arceo
José-María Barranco Ribot

INFORME FINAL DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTENSIVA VINCULADA AL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO ULD 10-01 "LA GRANJA", DEL PGOU DE LEÓN.

Localización: TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN

Plano: MAPA ORTOFOTO
PLANO DE VISIBILIDADES

Fecha:	Escala:	Nº:
Marzo de 2011	1:5.000	Plano 4