



# BOLETÍN OFICIAL

## DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración.-Excma. Diputación (Intervención).  
Teléfono 987 292 171.  
Imprime.- Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.-Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.-E-mail: dlimpre@argored.com

Miércoles, 11 de septiembre de 2002  
Núm. 209

Depósito legal LE-1-1958.  
Franqueo concertado 24/5.  
Coste franqueo: 0,12 €.  
No se publica domingos ni días festivos.

SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO			
	Precio (€)	IVA (€)	Franqueo Total (€)
Anual	47,00	1,88	36,00 84,88
Semestral	26,23	1,04	18,00 45,27
Trimestral	15,88	0,63	9,00 25,51
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02	- 0,52
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02	- 0,61

**ADVERTENCIAS**  
1ª-Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente.  
2ª-Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Diputación Provincial.

**INSERCIONES**  
0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios.  
Carácter de urgencia: Recargo 100%.

### SUMARIO

	Página		Página
 Subdelegación del Gobierno .....	-	Administración Local .....	28
Diputación Provincial .....	-	Administración de Justicia .....	-
Administración General del Estado .....	-	Anuncios Particulares .....	-
Administraciones Autonómicas ....	1	Anuncios Urgentes .....	-

## Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN  
Servicio Territorial de Fomento  
Comisión Territorial de Urbanismo

### ANUNCIOS

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 28 de febrero de 2002, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

"6.-MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE, QUE AFECTA AL SAU-8, PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE.

Visto el expediente correspondiente a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre, que afecta al SAU-8, en el que constan los siguientes

#### ANTECEDENTES

I.-Mediante escrito de 13 de Diciembre de 2001, registrado de entrada el 17 siguiente, el Alcalde del Ayuntamiento de Villaquilambre, remite a la Comisión Territorial de Urbanismo, el expediente administrativo de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del citado Ayuntamiento, que afectan al SAU-8, adjuntándose tres ejemplares de la documentación técnica, debidamente diligenciados, a efectos de su aprobación definitiva.

II.-De la documentación que obra en el expediente se desprende que, el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el 18 de mayo de 2001, por mayoría absoluta de los miembros que de derecho componen la Corporación, según se recoge en la certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de 7 de junio de 2001, adoptó el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación de las citadas Normas Subsidiarias, y se abrió el periodo de información pública, por plazo de un mes, mediante anuncios insertos en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en el *Boletín Oficial de Castilla y León* los días 5 y 13 de junio de 2001, respectivamente, así como en

los periódicos *Diario de León* y *La Crónica de León* del 18 siguiente, habiéndose presentado una alegación en el período de información pública, resuelta en el Acuerdo de aprobación provisional.

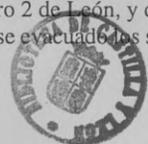
III.-En la sesión del Pleno de 16 de noviembre de 2001 se adoptó el Acuerdo de aprobación provisional, de la Modificación citada por la mayoría legal absoluta de los miembros que de derecho componen la Corporación, desestimándose la alegación presentada.

IV.-La tramitación del presente expediente se ajustó a la que se señala en la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por lo que la Comisión Territorial de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, emitió informe sobre la modificación de referencia, en la sesión celebrada el 19 de septiembre de 2001, cuyo informe es vinculante en lo que afecte al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.-La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 58.2 y 3, en relación con el artículo 54.2, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138. 2 a) de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Dicho acuerdo habrá de adoptarse antes de tres meses desde la entrada del documento completo. Si se observaren deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre: a) Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación; b) La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo; c) La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias solo afecten a una parte de la modificación de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso, se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

2.-Consta en el expediente que se solicitaron los informes preceptivos de los organismos correspondientes de la Administración del Estado y de la Junta de Castilla y León, de la Diputación Provincial, del Registro de la Propiedad número 2 de León, y de la Comisión Territorial de Urbanismo, habiéndose evacuado los siguientes:



2.1.-Informe del Registro de la Propiedad número 2 de León de 18 de Junio de 2001, emitido en sentido favorable.

2.2.-Informe de la Diputación Provincial de León de 3 de agosto de 2001, asimismo, favorable.

2.3.-Oficio de la Administración General del Estado, Subdelegación del Gobierno en León de 1 de octubre de 2001, al que se adjunta informe de la Confederación Hidrográfica del Duero de 10 de Septiembre de 2001, que alude a otro de 19 de mayo de 2000 en el que básicamente hacía referencia a la necesidad de respetar las servidumbres legales establecidas en los artículos del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, sin mencionar aspecto específico alguno. Por otra parte la incidencia de la modificación, en cuanto a cauces de agua existentes es prácticamente nula.

2.4.-Informe de la Comisión Territorial de Urbanismo adoptado en la sesión celebrada el 19 de septiembre de 2001, en el que como única determinación destacable se señalaba la necesidad de prever 150 m<sup>2</sup> de zonas verdes y equipamientos como consecuencia del incremento del suelo urbano que se prevé dentro del ámbito del Sector del Plan Parcial, al tramitarse éste conjuntamente con la Modificación.

3.-Consta, asimismo, informe emitido por la Secretaria Municipal anterior a la aprobación inicial de fecha de 14 de mayo de 2001, de acuerdo con lo establecido en el artículo 54 del Real Decreto Legislativo 781/86, así como por el artículo 173.1 b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

4.-La Modificación consiste en la recalificación de una parte del Suelo Urbanizable del Sector SAU-8 en Suelo Urbano, originado por el desplazamiento del límite con el Suelo Urbano actual, representando la superficie afectada 1.874 m<sup>2</sup>.

5.-Se remiten tres ejemplares debidamente diligenciados que constan de la siguiente documentación, que se considera completa y suficiente para determinar el alcance de la Modificación:

5.1.-1.-Memoria Justificativa.

5.2.-Normas Urbanísticas, en su estado actual y modificado.

5.3.-Fichas correspondientes a área de reparto y de condiciones de desarrollo del área.

5.4.-Plano 1.3. Clasificación del Suelo. Estructura General, a escala 1/5000 en su estado actual y modificado.

5.5.-Plano 2.3.4. Núcleos Urbanos: Clasificación, calificación y gestión del suelo en su estado actual y modificado.

6.-Según se ha dicho anteriormente, en el período de exposición al público, se presentó una alegación, suscrita por don Pablo Bañuelos Valladares, en representación de "Leonesa de Alquileres Inmobiliarios", sobre la no inclusión de 555,53 m<sup>2</sup> de su propiedad en el nuevo ámbito del SAU.8. Con independencia de la desestimación que adoptó el Ayuntamiento en el Acuerdo de aprobación inicial, ha de añadirse en que una Modificación de Planeamiento General, no se puede entrar a considerar la titularidad de terrenos afectados, por lo que dicha alegación no podría prosperar al menos respecto de esta Modificación, a la que, por otra parte, técnicamente no se encuentra inconveniente digno de mención a excepción de ligar el aumento de equipamientos y zonas verdes al desarrollo del Plan Parcial.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, y de conformidad con ella, así como la Ley 6/98, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 1992, en los preceptos no declarados anticonstitucionales por la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Planeamiento, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en el Decreto 223/99, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la citada Ley 5/99, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE, la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de VILLAQUILAMBRE, que afecta al SAU-8."

Contra el presente Acuerdo que no agota la vía administrativa podrá interponerse recurso de Alzada, ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento, de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes a partir del día de esta publicación, según lo dispuesto en los artículos 107, 114 y siguientes de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero, en relación con lo establecido en el artículo 138.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Lo que se hace público a los efectos prevenidos en el art. 61.2 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

León, a treinta de mayo de dos mil dos.-Vº. Bº.-LA VICEPRESIDENTA DE LA COMISIÓN, Ana Isabel Suárez Fidalgo.-EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN, Javier Carbayo Martínez.

#### ANEXO

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE, QUE AFECTA AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8, EN NAVATEJERA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se procede a la publicación de la Memoria Vinculante, así como de las Normas Urbanísticas afectadas por la presente modificación, y una relación de los documentos gráficos que integran el documento aprobado.

\* \* \*

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE VILLAQUILAMBRE EN RELACIÓN CON EL SECTOR SAU-8

#### MEMORIA

La modificación consiste, fundamentalmente, en el desplazamiento de uno de los linderos este del sector SAU-8, que le separa del suelo urbano, ajustándolo a los límites de propiedades, de acuerdo con los que se han venido concediendo licencias. El indicado desplazamiento puede observarse en los planos que se acompañan. Como consecuencia de ello, se incrementa la superficie de suelo urbano en 1.874 m<sup>2</sup>.

La modificación que se produce en la superficie del sector implica un reajuste de los cálculos de aprovechamiento medio, por lo que se incluyen las hojas modificadas correspondientes de las Normas Urbanísticas relativas al área de reparto F, a la que pertenece el sector. Se ha procedido a medir de nuevo los sistemas generales y, a la vista de los resultados, se ha podido ajustar su superficie, teniendo en cuenta el margen de error de medición, obteniéndose el mismo aprovechamiento medio y los mismos aprovechamientos para los restantes sectores. De acuerdo con la legislación vigente, se ha modificado la cesión prevista en las Normas del 15% por otra del 10%.

Por otro lado, se han reajustado los usos y tipologías, añadiendo algún otro no previsto y suprimiendo las condiciones de parcela mínima, ya que tienen carácter orientativo según la Modificación de las Normas Subsidiarias aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 23 de noviembre de 1994. Asimismo, se ha suprimido la edificabilidad neta, ya que se considera una determinación propia del Plan Parcial, que ha de hallarse en función de la edificabilidad prevista para el conjunto y adaptada a las condiciones específicas de cada zona, teniendo, por otro lado, en cuenta que la aplicación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León establece determinadas exigencias, especialmente con respecto a plazas de aparcamiento público, que puede dificultar la realización de los Planes Parciales para determinadas edificabilidades netas.

La modificación de la superficie del SAU-8, con las modificaciones de aprovechamiento resultantes, implica la corrección de las fichas relativas al mismo, efectuando además otra serie de variaciones para ajustar el planeamiento del sector a las actuales circunstancias.

En primer lugar, la gestión se prevé privada en vez de pública, de acuerdo con las condiciones de una subasta realizada recientemente por la Junta Vecinal de Navatejera, propietaria de la mayor

parte de los terrenos, en la que responsabiliza de la gestión al particular adjudicatario. El desarrollo del sector y el sistema de actuación se ajustan a los criterios de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Los objetivos se hacen más amplios y el número de viviendas se limita de acuerdo con lo especificado en la citada Ley.

En el apartado relativo a condiciones de aprovechamiento se modifican las parcelas mínimas. Para uso residencial en bloque se iguala a la señalada en la Ordenanza 3ª de suelo urbano, de modo que, en zonas lindantes con éste se pueda adoptar una tipología semejante. En el resto de los casos se adoptan unas parcelas mínimas adecuadas al lugar, teniendo en cuenta el indicado carácter de mínimo, pudiendo el Plan Parcial establecer otras condiciones superiores. En todo caso, las determinaciones sobre parcela mínima son orientativas, según la Modificación de las Normas Subsidiarias ya mencionada. Se ha eliminado el límite de ocupación por entender, asimismo, que es el propio Plan Parcial quien ha de determinarla y se ha reducido la exigencia de aparcamiento en el uso terciario, tanto por considerarla excesiva como debido a las nuevas determinaciones sobre aparcamientos públicos establecidas por la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Las condiciones de ordenación se han flexibilizado ligeramente.

La franja de terreno de suelo apto para urbanizar que se clasifica como suelo urbano, cuya superficie es de 1.874 m<sup>2</sup>, podría dar cabida, en suelo apto para urbanizar, a 20 habitantes, considerando una densidad de 30 viv./ha y 3,5 hab./viv. En suelo urbano, con una edificabilidad de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una media de superficie construida de vivienda de 120 m<sup>2</sup>, podría contener 49 habitantes. Se produce un incremento de 29 habitantes, que a base de 5 m<sup>2</sup>/hab. supone unas necesidades de reserva de suelo tanto para zonas verdes como para equipamientos de 145 m<sup>2</sup>, que se redondea a 150 m<sup>2</sup>. Dado que estos valores son muy reducidos para ser autónomos, se considera que pueden añadirse a las correspondientes zonas del SAU-8, por lo que se establece en la ficha correspondiente de este sector la obligatoriedad de efectuar esta reserva y la posibilidad de incorporar estas superficies de espacios libres y de equipamiento a las zonas correspondientes del sector.

Por otra parte, se modifican puntualmente determinadas normas urbanísticas, tal como la relativa a cerramientos de parcelas, con objeto de dar una mayor libertad para que cada Plan Parcial adopte la solución más adecuada en cada caso. Asimismo, se ha considerado procedente establecer, en suelo apto para urbanizar, las edificabilidades netas con carácter orientativo, por las razones ya expuestas.

Villaquilambre, enero de 2001.

\*\*\*

#### MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE VILLAQUILAMBRE EN RELACIÓN CON EL SECTOR SAU-8

##### NORMAS URBANÍSTICAS

##### DOCUMENTO ACTUAL

##### NORMAS URBANÍSTICAS.- 5. NORMAS DE EDIFICACIÓN

##### 5.6.15 Cerramientos de parcela.

Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán cumplir:

A. Los cierres de parcelas con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 1m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre transparentes (seto vegetal, rejería, mallazo metálico, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m sobre la rasante del terreno en cada punto.

##### DOCUMENTO MODIFICADO

##### NORMAS URBANÍSTICAS.- 5. NORMAS DE EDIFICACIÓN

##### 5.6.15 Cerramientos de parcela.

Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán cumplir:

A. En suelo urbano, los cierres de parcelas con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 1m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre transparentes (seto vegetal, rejería, mallazo metálico, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m sobre la rasante del terreno en cada punto. En suelo urbanizable los Planes Parciales establecerán las determinaciones procedentes.

##### DOCUMENTO ACTUAL

##### NORMAS URBANÍSTICAS.- 7. NORMAS DE PROTECCIÓN

##### 7.3.3 Cierres de parcela, cercas y vallados.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas señaladas en el artículo 5.6.15.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

##### DOCUMENTO MODIFICADO

##### NORMAS URBANÍSTICAS.- 7. NORMAS DE PROTECCIÓN

##### 7.3.3 Cierres de parcela, cercas y vallados.

En suelo urbano, en el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas señaladas en el artículo 5.6.15. En suelo urbanizable los Planes Parciales establecerán las determinaciones procedentes.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

##### DOCUMENTO ACTUAL

##### ÁREA DE REPARTO: F.(1/2)

##### 1. COMPOSICIÓN:

Unidades de ejecución: SAU-8, SAU-9, SAU-10, SAU-11/A, SAU-11/B y SAU-12.

Sistemas generales: PU-2a, PU-2b, RV-F1, RV-F2, RV-F3 y RV-F4.

##### 2. USOS Y TIPOLOGÍAS:

Característica (c=1): Residencial Multifamiliar (Categoría 2ª. Uso residencial).

Bloque abierto, semiabierto o manzana cerrada.

Edificabilidad neta: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Límite: 60% del aprovechamiento total.

Compatible 1ª (c=0,8): Residencial Unifamiliar. (Categoría 1ª. Uso residencial).

Parcela mínima 300 m<sup>2</sup>

Edificabilidad neta: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Límite: 30% del aprovechamiento total.

Compatible 2ª (c=0,5): Dotacional. Comunitario. (Uso asistencial, sanitario).

Edificación: en bloque abierto o semiabierto.

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

Edificabilidad neta: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Límite: 20% del aprovechamiento total.

Compatible 3ª (c=1,3): Terciario en ordenanza exclusiva  
Edificación exenta.  
Parcela mínima: 2.000 m²  
Edificabilidad neta: 0,6 m²/m².  
Límite: 10% del aprovechamiento total.

Otras: Sólo se considerarán otras dentro del margen de compatibilidad que la ordenanza característica establezca.

ÁREA DE REPARTO: F.(2/2)

### 3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

	S (m²)	E (u.a./m²)	AR (u.a.)	AT (u.a./m²)
SAU 8	71.900	0,5	35.950	
SAU 9	57.000	0,5	28.500	
SAU 10	71.100	0,5	35.550	
SAU 11/A	58.100	0,5	29.050	
SAU 11/B	83.900	0,5	41.950	
SAU 12	92.000	0,5	46.000	
PU 2a	10.920			
PU 2b	10.120			
RV F1	5.000			
RV F2	15.300			
RV F3	14.000			
RV F4	3.000			
<b>TOTAL</b>	<b>492.320</b>		<b>217.000</b>	<b>0,4407</b>

4. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE ASIGNADO A SECTORES Y SISTEMAS, Y SALDO FINAL DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO:

	AP=0,85XATXSi (u.a.)	DIFERENCIAS AR-AP (u.a.)
SAU 8	26.933,38	9.016,61
SAU 9	21.351,91	7.148,08
SAU 10	26.633,70	8.916,29
SAU 11/A	21.763,97	7.286,03
SAU 11/B	31.428,52	10.521,48
SAU 12	34.462,74	11.537,26
PU 2a	4.090,57	-4.090,57
PU 2b	3.790,90	-3.790,90
RV F1	1.872,97	-1.872,97
RV F2	5.731,30	-5.731,30
RV F3	5.244,33	-5.244,33
RV F4	1.123,78	-1.123,78

PARTICULARES: 193.016,47  
CESIÓN AYUNTAMIENTO: 32.007,53

#### DOCUMENTO MODIFICADO

ÁREA DE REPARTO: F.(1/2)

#### 1. COMPOSICIÓN:

Unidades de ejecución: SAU-8, SAU-9, SAU-10, SAU-11/A, SAU-11/B y SAU-12.

Sistemas generales: PU-2a, PU-2b, RV-F1, RV-F2, RV-F3 y RV-F4.

#### 2. USOS Y TIPOLOGÍAS:

Característica (c=1): Residencial Multifamiliar (Categoría 2ª. Uso residencial).

Bloque abierto, semiabierto o manzana cerrada.

Límite: 60% del aprovechamiento total.

Compatible 1ª (c=0,8): Residencial Unifamiliar. (Categoría 1ª. Uso residencial).

Límite: 30% del aprovechamiento total.

Compatible 2ª (c=0,5): Dotacional. Residencial Comunitario. (Categoría 3ª. Uso residencial).

Edificación: en bloque abierto o semiabierto.

Límite: 20% del aprovechamiento total.

Compatible 3ª (c=1,3): Terciario en ordenanza exclusiva  
Edificación exenta.

Límite: 10% del aprovechamiento total.

Otras: Sólo se considerarán otras dentro del margen de compatibilidad que la ordenanza característica establezca.

ÁREA DE REPARTO: F.(2/2)

### 3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

	S (m²)	E (u.a./m²)	AR (u.a.)	AT (u.a./m²)
SAU 8	68.914	0,5	34.457	
SAU 9	57.000	0,5	28.500	
SAU 10	71.100	0,5	35.550	
SAU 11/A	58.100	0,5	29.050	
SAU 11/B	83.900	0,5	41.950	
SAU 12	92.000	0,5	46.000	
PU 2a	10.920			
PU 2b	10.120			
RV F1	4.950			
RV F2	15.155			
RV F3	13.900			
RV F4	2.950			
<b>TOTAL</b>	<b>489.009</b>		<b>215.507</b>	<b>0,4407</b>

4. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE ASIGNADO A SECTORES Y SISTEMAS, Y SALDO FINAL DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO:

	AP=0,9XATXSi (u.a.)	DIFERENCIAS AR-AP (u.a.)
SAU 8	27.333,36	7.123,64
SAU 9	22.607,91	5.892,09
SAU 10	28.200,39	7.349,61
SAU 11/A	23.044,20	6.005,80
SAU 11/B	33.277,26	8.672,74
SAU 12	36.489,96	9.510,04
PU 2a	4.331,20	-4.331,20
PU 2b	4.013,90	-4.013,90
RV F1	1.963,32	-1.963,32
RV F2	6.010,93	-6.010,93
RV F3	5.513,16	-5.513,16
RV F4	1.170,06	-1.170,06

PARTICULARES: 193.955,64  
CESIÓN AYUNTAMIENTO: 21.551,36

#### DOCUMENTO ACTUAL

NORMAS URBANÍSTICAS.- 13. CONDICIONES DE DESARROLLO  
13.2 APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS Y PLANOS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR Y UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.

C. En cuanto a las condiciones de ordenación, y en especial en lo relativo a: Trazado viario, localización de equipamientos y zonas verdes, y a la asignación de usos y aprovechamientos en relación con las zonas de ordenanza, que contienen los planos de ordenación y gestión de estas NSP se tendrá en cuenta lo siguiente:

Se considerarán determinaciones vinculantes las relativas a: Uso principal. Índice de aprovechamiento. Aprovechamiento tipo. (Superficie máxima construible). Trazados viarios de sistema general. Localización y dimensionado de equipamientos en zonas verdes de sistema general. Las cesiones del 15% del Aprovechamiento Tipo y su localización, en caso de establecerse en el contenido de las fichas. El Sistema de Actuación y las condiciones particulares.

En Suelo Apto para Urbanizar se considerarán determinaciones orientativas, y por tanto podrán ser modificadas y mejoradas por el Plan

Parcial correspondiente, y previa justificación motivada de las mismas, las relativas a: Número aproximado de viviendas. Zonas de ordenanza. Trazado viario de sistema local. Equipamientos y zonas verdes de sistema local, más allá de los establecidos en las presentes normas y para el servicio interior del Plan Parcial. Las determinaciones sobre superficie de la parcela mínima.

## DOCUMENTO MODIFICADO

## NORMAS URBANÍSTICAS.- 13. CONDICIONES DE DESARROLLO

13.2 APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS Y PLANOS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR Y UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.

C. En cuanto a las condiciones de ordenación, y en especial en lo relativo a: Trazado viario, localización de equipamientos y zonas verdes, y a la asignación de usos y aprovechamientos en relación con las zonas de ordenanza, que contienen los planos de ordenación y gestión de estas NSP se tendrá en cuenta lo siguiente:

Se considerarán determinaciones vinculantes las relativas a: Uso principal. Índice de aprovechamiento. Aprovechamiento medio. (Superficie máxima construable). Trazados viarios de sistema general. Localización y dimensionado de equipamientos en zonas verdes de sistema general. Las cesiones del 10% del Aprovechamiento medio y su localización, en caso de establecerse en el contenido de las fichas.

En Suelo Apto para Urbanizar se considerarán determinaciones orientativas, y por tanto podrán ser modificadas y mejoradas por el Plan Parcial correspondiente, y previa justificación motivada de las mismas, las relativas a: Número aproximado de viviendas. Zonas de ordenanza. Edificabilidad neta de usos y tipologías. Trazado viario de sistema local. Equipamientos y zonas verdes de sistema local, más allá de los establecidos en las presentes normas y para el servicio interior del Plan Parcial. Las determinaciones sobre superficie de la parcela mínima.

## DOCUMENTO ACTUAL

## CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA

NOMBRE: Valdeiglesia Sur.

NÚCLEO: Navatejera.

CLASE DE SUELO: Apto para urbanizar.

USO CARACTERÍSTICO: Residencial.

SUPERFICIE SECTOR: 7,19 ha.

ÁREA DE REPARTO: F.

## GESTIÓN

INICIATIVA DE GESTIÓN: Pública.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

FIGURAS DE DESARROLLO: Plan Parcial, Proyecto de Parcelación, Proyecto de Urbanización.

## OBJETIVOS

- Creación de reservas de suelo residencial que permitan articular un desarrollo ordenado del municipio.
- Creación de un gran parque urbano en continuidad con el Yacimiento Arqueológico Romano.
- Promoción de viviendas de carácter social que palien el déficit existente de este tipo de vivienda.

## APROVECHAMIENTO (SOBRE TIPOLOGÍA Y USOS CARACTERÍSTICOS)

EDIFICABILIDAD BRUTA SOBRE SECTOR: 0,5 u.a./m<sup>2</sup>.

APROVECHAMIENTO REAL: 35.950 u.a.

APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO: 0,4407 u.a./m<sup>2</sup>.

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 26.933,38 u.a.

EXCESO DE APROVECHAMIENTO: 9.016,61 u.a.

DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS SOBRE SECTOR: 39,6 viv./ha.

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 285.

## RESERVAS Y CESIONES

A determinar en el Plan Parcial según el Reglamento de Planeamiento, e instrucciones de ordenación.

## SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

- PU-2a, PU-2b.

- RV-F1, RV-F2, RV-F3, RV-F4.

## OBSERVACIONES

## CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA

NOMBRE: Valdeiglesia Sur.

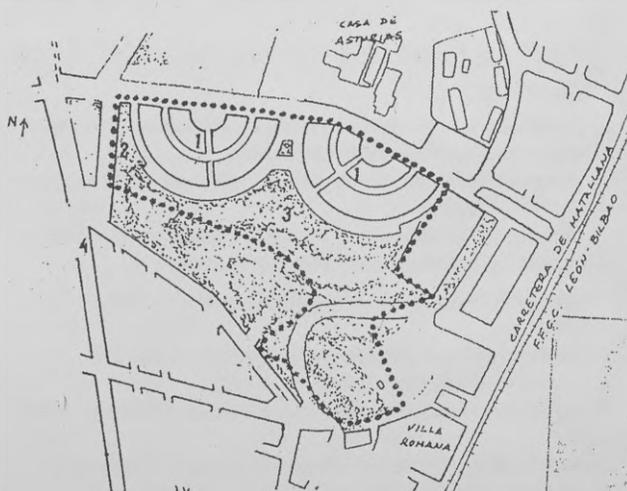
NÚCLEO: Navatejera.

CLASE DE SUELO: Apto para urbanizar.

## INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN

1. Zonas residenciales, deberán ofrecer una fachada continua de calidad en la cornisa del parque.
2. Equipamientos.
3. Parque urbano en la vaguada del arroyo, deberá ser arbolado abundantemente.
4. Vía estructurante entre Navatejera y Villaquilambre, que constituye una clara alternativa para el tráfico local norte-sur (Sistema General).

## ORDENACIÓN



## CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA

NOMBRE: Valdeiglesia Sur.

NÚCLEO: Navatejera.

CLASE DE SUELO: Apto para urbanizar.

## USOS PERMITIDOS

DOMINANTE:

- Uso residencial.

COMPLEMENTARIOS:

- Uso terciario: Comercial, en categorías 1ª y 2ª, Oficinas y Hospedaje.
- Uso de Aparcamiento.
- Uso industrial, en categoría 1ª.
- Uso Dotacional.
- Uso de Servicios Urbanos.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Las ordenanzas reguladoras de la edificación se ajustarán a unos parámetros similares a los siguientes, sin perjuicio de una mayor definición y ajuste en el Plan Parcial, para cada uso:

1. Residencial.

Tipología: Bloque abierto o semiabierto.

Parcela mínima: 1.500 m<sup>2</sup>

Ocupación de parcela: máximo 40%.

## 2. Residencial.

Tipología: Vivienda unifamiliar.

Parcela mínima: 600 m<sup>2</sup>.

## 3. Terciario.

El terciario compatible dentro de las ordenanzas residenciales no podrá superar el 15% de la edificabilidad resultante.

## 4. Terciario en zona de ordenanza exclusiva.

Tipología: Edificación aislada.

Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.

Aparcamientos: Mínimo una (1) plaza por cada 50 m<sup>2</sup>, siempre resueltas dentro de la parcela.

## DOCUMENTO MODIFICADO

## CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA

NOMBRE: Valdeiglesia Sur.

NÚCLEO: Navatejera.

CLASE DE SUELO: Apto para urbanizar.

USO CARACTERÍSTICO: Residencial.

SUPERFICIE SECTOR: 6,89 ha.

ÁREA DE REPARTO: F.

## GESTIÓN

INICIATIVA DE GESTIÓN: Privada.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Quedará fijado en la aprobación del Proyecto de Actuación.

FIGURAS DE DESARROLLO: Plan Parcial, Proyecto de Actuación.

## OBJETIVOS

- Creación de reservas de suelo residencial que permitan articular un desarrollo ordenado del municipio.

- Creación de un parque urbano en continuidad con el Yacimiento Arqueológico Romano.

- Promoción de un grupo de viviendas de protección oficial que palie el déficit existente de este tipo de vivienda.

## APROVECHAMIENTO (SOBRE TIPOLOGÍA Y USOS CARACTERÍSTICOS)

EDIFICABILIDAD BRUTA SOBRE SECTOR: 0,5 u.a./m<sup>2</sup>.

APROVECHAMIENTO REAL: 34.457 u.a.

APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO: 0,4407 u.a./m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 27.333,36 u.a.

EXCESO DE APROVECHAMIENTO: 7.123,64 u.a.

DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS SOBRE SECTOR: 30 viv./ha.

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 206.

## RESERVAS Y CESIONES

A determinar en el Plan Parcial según la legislación urbanística e instrucciones de ordenación.

## SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

- PU-2a, PU-2b.

- RV-F1, RV-F2, RV-F3, RV-F4.

## OBSERVACIONES

Tanto para espacios libres públicos como para equipamiento se preverá una superficie de 150 m<sup>2</sup>, con independencia de la requerida por el sector, que podrán integrarse en las zonas correspondientes de éste, para compensar el incremento de densidad en suelo urbano.

## CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA

NOMBRE: Valdeiglesia Sur.

NÚCLEO: Navatejera.

CLASE DE SUELO: Apto para urbanizar.

## INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN

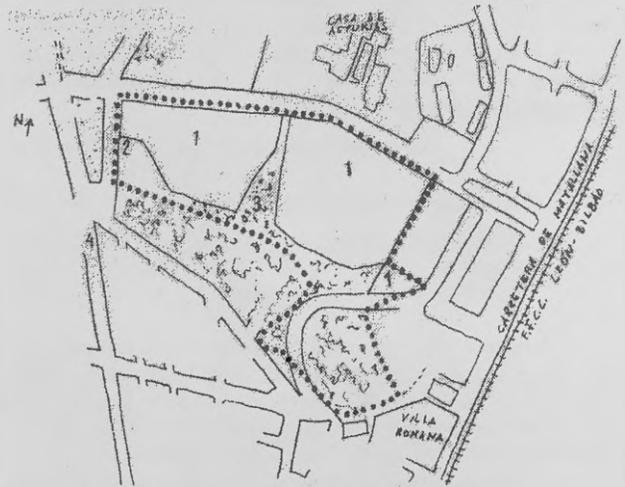
1. Zonas residenciales.

2. Equipamientos.

3. Parque urbano: deberá ser arbolado abundantemente.

4. Vía estructurante entre Navatejera y Villaquilambre, que constituya una alternativa para el tráfico local norte-sur (Sistema General).

## ORDENACIÓN



## CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA

NOMBRE: Valdeiglesia Sur.

NÚCLEO: Navatejera.

CLASE DE SUELO: Apto para urbanizar.

## USOS PERMITIDOS

## DOMINANTE:

- Uso residencial en todas las categorías.

## COMPLEMENTARIOS:

- Uso terciario.

- Uso de Aparcamiento.

- Uso industrial, en categoría 1ª.

- Uso Dotacional.

- Uso de Servicios Urbanos.

- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Las ordenanzas reguladoras de la edificación se ajustarán a unos parámetros similares a los siguientes, sin perjuicio de una mayor definición y ajuste en el Plan Parcial, para cada uso:

## 2. Residencial.

Tipología: Bloque abierto o semiabierto.

Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.

## 2. Residencial.

Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o adosada.

Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup> en vivienda adosada y 500 m<sup>2</sup> en vivienda aislada.

## 3. Terciario.

El terciario compatible dentro de las ordenanzas residenciales no podrá superar el 15% de la edificabilidad resultante en metros cuadrados.

## 4. Terciario en zona de ordenanza exclusiva.

Tipología: Edificación aislada.

Aparcamientos: Mínimo una (1) plaza por cada 100 m<sup>2</sup>, siempre resueltas dentro de la parcela.

\*\*\*

## MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE VILLAQUILAMBRE EN RELACIÓN CON EL SECTOR SAU-8

## RELACIÓN DE PLANOS

1.3. Clasificación del suelo. Estructura general. Estado actual.

1.3. Clasificación del suelo. Estructura general. Modificado.

2.34. Núcleos urbanos. Clasificación, calificación y gestión del suelo. Estado actual.

2.34. Núcleos urbanos. Clasificación, calificación y gestión del suelo. Modificado.

Villaquilambre, enero de 2001

6633

295,60 euros

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 28 de Febrero de 2002, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

“13.-PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8, EN LA LOCALIDAD DE NAVATEJERA, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE, PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE.

Visto el expediente correspondiente al Plan Parcial del Sector SAU-8, en Navatejera, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre, en el que constan los siguientes

#### ANTECEDENTES

I.-Mediante escrito de 13 de Diciembre de 2001, registrado de entrada el 17 siguiente, el Alcalde del Ayuntamiento de Villaquilambre, remite a la Comisión Territorial de Urbanismo, el expediente administrativo del Plan Parcial del Sector SAU-8, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del citado Ayuntamiento, adjuntándose tres ejemplares de la documentación técnica, debidamente diligenciados, a efectos de su aprobación definitiva.

II.-De la documentación que obra en el expediente se desprende que, el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el 18 de Mayo de 2001, por mayoría absoluta de los miembros que de derecho componen la Corporación, según se recoge en la certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de 7 de junio de 2001, adoptó el acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial del Sector SAU-8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, y se abrió el periodo de información pública, por plazo de un mes, mediante anuncios insertos en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en el *Boletín Oficial de Castilla y León* los días 13 y 19 de Junio de 2001, respectivamente, así como en los periódicos *Diario de León* y *La Crónica de León* del 27 siguiente, habiéndose presentado una alegación, resuelta en el Acuerdo de aprobación provisional.

III.-En la sesión del Pleno de 16 de Noviembre de 2001 se adoptó el Acuerdo de aprobación provisional, de la modificación citada por la mayoría legal absoluta de los miembros que de derecho componen la Corporación, desestimándose la alegación presentada.

IV.-La tramitación del presente expediente se ajustó a la que se señala en la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por lo que la Comisión Territorial de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, emitió informe sobre el Plan Parcial citado, en la sesión celebrada el 19 de septiembre de 2001, cuyo informe es vinculante en lo que afecte al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.-La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 55.2 b), en relación con el artículo 54, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138. 2 a) de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Dicho acuerdo habrá de adoptarse antes de tres meses desde la entrada del documento completo. Si se observaren deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre: a) Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación; b) La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo; c) La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias solo afecten a una parte de la modificación del Plan Parcial, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso, se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

2.-Consta en el expediente que se solicitaron los informes preceptivos de los organismos correspondientes de la Administración del Estado y de la Junta de Castilla y León, de la Diputación Provincial, del Registro de la Propiedad número 2 de León, y de la Comisión Territorial de Urbanismo, habiéndose evacuado los siguientes:

2.1.-Informe del Registro de la Propiedad número 2, que se emite en sentido favorable.

2.2.-Informe de la Diputación Provincial de León de 3 de Agosto de 2001, que no formula alegaciones al planteamiento del Plan Parcial.

2.3.-Oficio de la Administración General del Estado, Subdelegación del Gobierno en León de 10 de octubre de 2001, devolviendo el ejemplar remitido por el Ayuntamiento de Villaquilambre.

2.4.-Informe de la Comisión Territorial de Urbanismo adoptado en la sesión celebrada el 19 de septiembre de 2001.

3.-Consta informe emitido por la Secretaria Municipal anterior a la aprobación inicial de fecha de 17 de mayo de 2001, de acuerdo con lo establecido en el artículo 54 del Real Decreto Legislativo 781/86, así como por el artículo 173.1 b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

4.-Además, figura en el expediente la presentación de la garantía que se exige en los artículos 46 c) y 64 c) del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, del 6 % del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial, como documento previo y necesario para que esta Comisión proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial, ya que el Decreto 223/1999, de 5 de agosto, no contiene entre sus preceptos aplicables el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento citado, que permita la posibilidad de prestar la garantía tras la aprobación definitiva y como requisito previo para la publicación del acuerdo; en consecuencia, ha de entenderse que la citada prestación es un documento más del Plan Parcial, para lo cual debe presentarse antes de la aprobación definitiva, como ha ocurrido en el presente caso.

5.-Se remiten tres ejemplares debidamente diligenciados, que constan de la siguiente documentación, que se considera completa y suficiente, de acuerdo con los artículos 57 y 64 del Reglamento de Planeamiento:

5.1.-Memoria Justificativa.

5.2.-Normas Urbanísticas, en su estado actual y modificado.

5.3.-Fichas correspondientes a área de reparto y de condiciones de desarrollo del área.

5.4.-Plano 1.3. Clasificación del Suelo. Estructura General a escala 1/5000 en su estado actual y modificado.

5.5.-Plano 2.3.4. Núcleos Urbanos: Clasificación, Calificación y Gestión del Suelo en su estado actual y modificado.

6.-Asimismo, según se ha dejado expuesto, en el expediente figura una alegación presentada por don Pablo Bañuelos Valladares, en representación de “Leonesa de Alquileres Inmobiliarios”, en la que plantea la no inclusión de una parcela de su propiedad de 555,53 m<sup>2</sup> de superficie, en el ámbito del SAU.8. y que por lo tanto al no figurar todos los propietarios en la relación correspondiente, se opone a su aprobación inicial, aclarándose por el Ayuntamiento, en el Acuerdo de aprobación provisional, que no procede reconocer derecho a aprovechamiento dentro del ámbito del S.A.U.8 al alegante, sin prejuzgar por ello, cuestiones relativas a la propiedad de las parcelas, es decir, que no se establece con claridad si el alegante dispone o no de propiedad alguna dentro del Sector, fundamentando ésta el alegante en documentos notariales de compraventa, sin aportar planos relativos al Sector. La pretensión del alegante de paralizar el desarrollo del Plan Parcial, tomando como base la no inclusión de su propiedad, se estima en cualquier caso exagerada, toda vez que si ésta quedase demostrada se trataría de una subsanación de errores que únicamente tendría repercusión en el Proyecto de Actuación, que queda fuera del ámbito de aprobación de la Comisión Territorial de Urbanismo.

7.-Independientemente de lo anterior, el informe previo de la Comisión Territorial de Urbanismo, únicamente presentaba como objeción, la necesidad de justificar la suficiencia de las fuentes y caudal del abastecimiento de agua, así como sobre la capacidad y suficiencia de la red de saneamiento. A este respecto, en el Acuerdo de aprobación provisional se señala que “habiéndose informado favorablemente el documento por parte del Arquitecto Municipal, se considera suficientemente acreditada la suficiencia del abastecimiento y del saneamiento, debiendo en todo caso, quedar claro que la con-

xión del saneamiento se realizará al colector general que discurre por la Carretera León-Collanzo.

8.-En consecuencia con lo expuesto, no existiendo ningún obstáculo desde el punto de vista técnico, ni jurídico, que impida la aprobación definitiva del presente expediente, procede acordar la aprobación definitiva, respecto del Plan Parcial del Sau-8, en Navatejera, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, y de conformidad con ella, así como la Ley 6/98, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 1992, en los preceptos no declarados anticonstitucionales por la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Planeamiento, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en el Decreto 223/99, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la citada Ley 5/99, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Parcial del Sector SAU-8, en Navatejera, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de VILLAQUILAMBRE.”

Contra el presente Acuerdo que no agota la vía administrativa podrá interponerse recurso de Alzada, ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento, de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes a partir del día de esta publicación, según lo dispuesto en los artículos 107, 114 y siguientes de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero, en relación con lo establecido en el artículo 138.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Lo que se hace público a los efectos prevenidos en el art. 61.2 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

León, a treinta de mayo de dos mil dos.-Vº. Bº.-LA VICEPRESIDENTA DE LA COMISIÓN, Ana Isabel Suárez Fidalgo.-EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN, Javier Carbayo Martínez.

#### ANEXO

#### PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 5/99, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, se procede a la publicación de la Memoria Vinculante, así como de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, y una relación de los documentos gráficos que integran el documento aprobado.

#### PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8 MUNICIPIO DE VILLAQUILAMBRE

#### MEMORIA

#### PRINCIPIOS GENERALES

#### OBJETO

El territorio objeto de ordenación pertenece al término municipal de Villaquilambre, en el que se encuentran en vigor unas Normas Subsidiarias Municipales, que clasifican los terrenos correspondientes como suelo apto para urbanizar o urbanizable.

El presente documento constituye un instrumento de planeamiento de desarrollo de la citadas Normas. De acuerdo con el artículo 33 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, de aplicación al presente caso, ha de tener el carácter de Plan Parcial, ya que desarrolla un suelo urbanizable, teniendo como principal objeto la ordenación detallada de un sector completo, según los criterios establecidos en el artículo 35.1 de la mencionada Ley, así como lo especificado en el artículo 46 de la misma.

El sector objeto del Plan Parcial es el denominado SAU-8 en las Normas Subsidiarias Municipales, emplazado en las proximidades de la localidad de Navatejera. Su delimitación es la que figura en los planos correspondientes. Linda al norte con la Avda. de Oviedo, al este con terreno de suelo urbano, al sur fundamentalmente con el sector SAU-9 y al oeste con camino que une la calle Lomba con la Avda. de Oviedo.

La superficie del sector, sin incluir los terrenos dedicados a sistemas generales, es de 68.914,31 m<sup>2</sup> y de 83.095,55 m<sup>2</sup> comprendidos dichos terrenos, según medición real efectuada por el Ingeniero Técnico Topógrafo D. Julio López López, con el margen de error propio de este tipo de mediciones. La superficie que se establece en las Normas Subsidiarias Municipales es de 6.89 ha, sin incluir los terrenos destinados a sistemas generales.

Dado que esta superficie no incluye la correspondiente a los terrenos destinados a sistemas generales, según se ha indicado, se podrán plantear dudas sobre la superficie y delimitación del sector, concluyendo que, a efectos de planeamiento, éste ha de ser el establecido en los planos, incluyendo los sistemas generales, según se deduce de lo señalado en el apartado 3.2.1 de las indicadas Normas Subsidiarias.

#### BASE LEGAL GENERAL

La disposición transitoria sexta de la Ley de Urbanismo de Castilla y León establece, entre otros aspectos, que, a partir de la entrada en vigor de dicha Ley, no podrán aprobarse Planes Parciales que no se ajusten a lo previsto en la misma.

En relación con la vigencia de las Normas Subsidiarias Municipales, la disposición transitoria tercera específica que en los municipios con planeamiento general vigente, en tanto no se adapten a la mencionada Ley, el régimen urbanístico aplicable será el establecido en la misma, con la particularidad de que en suelo apto para urbanizar con sectores delimitados y con aprovechamiento medio, que es el presente caso, se aplicará el régimen establecido en la Ley citada para el suelo urbanizable delimitado, con la salvedad de que para determinar el aprovechamiento correspondiente a los propietarios de terrenos incluidos en áreas de reparto, las referencias al aprovechamiento medio del sector se entenderán hechas al aprovechamiento tipo del área de reparto.

La disposición final primera de la Ley indicada específica que, en tanto no sea objeto de desarrollo reglamentario, continuarán aplicándose los artículos de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión, Disciplina Urbanística y Edificación Forzosa que resulten compatibles con lo previsto en dicha Ley, habiéndose aprobado por Decreto 223/1999, de 5 de agosto, la tabla de preceptos de los mencionados Reglamentos que resultan aplicables.

#### PROMOTOR

El apartado 3 del artículo 19 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León establece entre los derechos de los propietarios de suelo urbanizable el de promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector.

Por otra parte, el apartado 3.1.3 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales señala que los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de las Normas Subsidiarias, así como colaborar en la gestión o ejecución.

De acuerdo con lo expuesto, el presente Plan Parcial se promueve por los propietarios de los terrenos situados en el mismo.

#### DOCUMENTACIÓN

El presente Plan Parcial se compone de los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos de Información.
- Planos de Proyecto.
- Ordenanzas.
- Plan de Etapas.
- Estudio Económico Financiero.

Los criterios generales para cumplimentar los mismos son los siguientes:

\* Dado que el Plan Parcial es el desarrollo de unas Normas Subsidiarias Municipales con un notable grado de definición, el contenido de los documentos se reducirá a los aspectos concretos que incidan directamente sobre el territorio objeto del planeamiento, lo que permite la redacción de un Plan Parcial breve y conciso.

\* En todos los aspectos en que resulte posible, este Plan seguirá los criterios de las citadas Normas Subsidiarias en cuanto a estructura de documentos con objeto de garantizar una cierta unidad y conexión entre el planeamiento general y el detallado.

\* En el establecimiento de las determinaciones se evita la incorporación de textos procedentes de legislación o normativa de tipo general, debido, fundamentalmente, a las numerosas modificaciones que se producen en ésta, que podrían invalidar determinados contenidos del Plan Parcial.

La Memoria tiene carácter vinculante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, por lo que se redacta con la precisión y concisión requeridas por esta circunstancia. Su contenido se ajusta a lo señalado en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento. El capítulo dedicado a la información urbanística recoge los aspectos que pueden incidir en el planeamiento del sector, no incluyendo aquéllos sin una relación clara con el mismo, ni los datos objeto de estudio a nivel del planeamiento general.

Los Planos de Información comprenden los aspectos recogidos en el artículo 59 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo, asimismo, un breve análisis medioambiental.

Los Planos de Proyecto incluyen los conceptos señalados en el artículo 60 del Reglamento de Planeamiento. Para su más fácil comprensión se ha establecido un convenio de tramas, siglas y referencias en función de los usos predominantes, la tipología de la edificación y la normativa de aplicación, con los criterios siguientes:

\* Se utilizan simultáneamente tramas y colores para la identificación de los elementos, tanto en el caso de reproducciones en color como si éstas se efectúan en blanco y negro.

\* Se utilizan los colores de la gama caliente para los usos residenciales y de la gama fría para las dotaciones urbanísticas según su definición en el artículo 38 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

\* Se utiliza una serie de tramas de características similares para especificar los usos dotacionales y otra serie para los usos residenciales.

\* Como complemento al sistema de tramas y colores, se utilizan siglas que especifican la ordenanza de aplicación. Asimismo, se señala el carácter público o privado de cada zona.

Con estos criterios se establece una relación entre los planos y el texto, quedando reflejados en aquéllos los parámetros fundamentales específicos de cada zona.

Las Ordenanzas se redactan de acuerdo con lo señalado en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento. Se estructuran de modo que se diferencien las que tienen carácter general de las específicas de cada zona.

El nivel de detalle con el que se han redactado las Normas Subsidiarias Municipales permite que las Ordenanzas sean breves y concisas, ya que la mayor parte de las cuestiones quedan reguladas en aquéllas. Se utilizan en gran medida cuadros, que permiten su fácil aplicación y siguen los criterios de la mencionadas Normas Subsidiarias.

En determinadas ordenanzas se incluyen unos comentarios, no vinculantes, que sirven para aclarar los conceptos y concretar los objetivos y criterios de la ordenanza correspondiente.

El Plan de Etapas y el Estudio Económico Financiero se han simplificado al máximo dada la escasa entidad de la actuación.

Ante la complejidad de la documentación del Plan Parcial y los diversos reajustes que han de hacerse de la misma como consecuencia de su tramitación y de la participación pública y municipal, en las Ordenanzas se establece qué documentos prevalecen en cada caso en el supuesto excepcional de que se produjeran discrepancias entre los mismos.

## CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La necesidad de justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan Parcial viene establecida en el artículo 58.2 del Reglamento de Planeamiento.

El Plan Parcial constituye un desarrollo de las Normas Subsidiarias Municipales, en las que se prevé el planeamiento y urbanización del suelo apto para urbanizar sin establecer limitaciones que lo impidan. Tampoco se señalan plazos para cumplir los deberes urbanísticos, por lo que el planeamiento puede llevarse a cabo cuando el Ayuntamiento y los particulares lo estimen conveniente.

Los principales factores que justifican la oportunidad y conveniencia del desarrollo del sector en el momento actual son los siguientes:

\* La demanda de alojamientos en el municipio por parte de la población, lo que exige, para su ordenado asentamiento, la planificación de terrenos previstos para este fin en el planeamiento general.

\* La necesidad de puesta en servicio de determinados sistemas generales, lo que se posibilita con la planificación y gestión del sector, ya que éste se encuentra incluido en un área de reparto establecida para la obtención de tales sistemas generales.

## INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La información urbanística comprende todas las determinaciones al respecto establecidas en el artículo 58.2 del Reglamento de Planeamiento, así como otras precisas específicas para la ordenación del sector. Los aspectos de carácter general no recogidos a continuación (climatología, estudios de población del municipio, etc.) son parte de la información urbanística a nivel municipal, a la que nos referimos.

### PLANEAMIENTO

En el término municipal de Villaquilambre se encuentran en vigor una Normas Subsidiarias Municipales. La clase de suelo objeto de planeamiento es "apto para urbanizar", figurando la delimitación de sectores del mismo, denominándose el presente "SAU-8".

Su delimitación figura en el plano 1.3 Clasificación del Suelo. Estructura General. Dada su escala y sistema de representación no resulta posible establecer claramente su perímetro; sin embargo éste puede obtenerse con mayor precisión a partir de los planos que regulan el suelo urbano a escala 1:1000, concretamente de los planos 2.29 y 2.34. Parte del perímetro no se recoge en los mismos, por lo que se establece a partir del plano 1.3.

La entrada en vigor de la Ley de Urbanismo de Castilla y León altera diversa normativa establecida en las citadas Normas Subsidiarias, incidiendo en la redacción del Plan Parcial.

Considerando las determinaciones de la Ley y Normas indicadas, resultan de aplicación, fundamentalmente, los parámetros que se especifican en el cuadro que figura a continuación. Por otro lado, como parte integrante de los Planos de Información se incluyen aquéllos de las Normas Subsidiarias que regulan el sector objeto de este Plan Parcial.

### PRINCIPALES PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

	CONCEPTO		PARÁMETRO	NORMATIVA
	GENERAL	PARTICULAR		
Aprovechamiento		Edificabilidad bruta	0,5 u.a./m <sup>2</sup>	Normas Subs.
		Aprovechamiento real	34.457 u.a.	Normas Subs.
		Aprovechamiento medio	0,4407	Normas Subs.
		Densidad de viviendas	30 viv./Ha.	Normas Subs.
Usos		Nº máx. de viviendas	206	Normas Subs.
		Uso dominante	Residencial multifamiliar	Normas Subs.
Ordenación		Espacios libres públicos	20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> en el uso predominante	LUCyL art. 44
		Equipamientos	20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> en el uso predominante	LUCyL art. 44
		Aparcamientos públicos	1 plaza/100 m <sup>2</sup> en el uso predominante	LUCyL art. 44

## LEGISLACIÓN SECTORIAL

El sector no se encuentra en la zona de influencia de carreteras, cauces de agua, espacios naturales, vías pecuarias, ferrocarril u otros elementos que supongan la aplicación de determinadas condiciones especiales. El conjunto de interés histórico de la Villa Romana se halla a una distancia tal que no implica la necesidad de una regulación especial por este motivo.

## GEOLOGÍA Y GEOTECNIA

Las características geológicas y geotécnicas del territorio objeto del Plan Parcial habrán de determinarse mediante la realización de un estudio geológico y geotécnico de los terrenos previamente a la ejecución de obras sobre los mismos. No obstante, se señalan a continuación las características geológicas generales de la región en la que se ubican, facilitada por personal especializado.

El área de estudio se localiza en las proximidades del borde norte de la cuenca del Duero, cuenca de antepaís cuya génesis se relaciona con la reactivación de procesos tectónicos que conducen a una denudación de las áreas madre, dando lugar al desarrollo de complejos sistemas de abanicos aluviales que progradan sobre la cuenca.

Desde el punto de vista estratigráfico, los materiales aflorantes se pueden englobar en dos grandes conjuntos. Por un lado, y de forma más generalizada, depósitos de edad terciaria y, por otro lado y reducidos a áreas menos extensas, depósitos cuaternarios.

Los materiales terciarios aflorantes pertenecen a dos secuencias discordantes claramente diferenciables a lo largo del valle del Bernesga:

Abanico de Candanedo.- Se trata de un conjunto de abanicos de escasa entidad y cuya individualización se hace complicada. Si bien en conjunto se encuentran constituidos por paraconglomerados con matriz de arenas y fangos de naturaleza silíceas, el carácter distal posibilita un claro dominio de las facies detríticas más finas.

Abanico de Barrillos-Camposagrado.- Dispuesto de forma discordante sobre los depósitos anteriormente descritos, constituye una potente sucesión formada por orto y paraconglomerados, areniscas, limolitas y lutitas así como todos sus términos intermedios, pudiéndose determinar asimismo la presencia de capas con altos contenidos en carbonato (calcarenitas). Los diferentes autores coinciden en diferenciar tres facies (proximal, intermedia y distal), de forma que dada la lejanía del área fuente y teniendo en cuenta la posición lateral del área de estudio respecto a las zonas canalizadas, las litologías presentes muestran un predominio de argilitas, arenas, areniscas y calcarenitas, con escasas capas de grava cuya base es escasamente erosiva. El conjunto aparece organizado en secuencias grano y estrato decrecientes. Las areniscas son subarcosas a sublitarenitas con cemento carbonatado. Los conglomerados son paraconglomerados y más raramente ortoconglomerados con cantos de areniscas y/o cuarzitas y pequeña proporción de clastos de naturaleza carbonatada.

Por último y de forma discordante sobre el conjunto terciario, se determina la presencia de depósitos aluviales ligados a la dinámica de los cauces fluviales, siendo frecuente la presencia de retazos de niveles de terrazas colgadas, que en la mayor parte de los casos suelen presentar escaso desarrollo.

Finalmente se insiste que ha de efectuarse un estudio geológico y geotécnico específico de los terrenos del sector objeto del Plan Parcial con carácter previo a la ejecución de cualquier tipo de obra en ellos.

## TOPOGRAFÍA

La topografía es la representada en el plano correspondiente de los Planos de Información. Fundamentalmente cabe destacar lo siguiente:

En líneas generales el terreno desciende de norte a sur, creándose dos plataformas elevadas, sensiblemente horizontales, con una ligera pendiente hacia el sur, entre las que se emplaza una vaguada. A partir de estas plataformas el terreno desciende, a su vez, hacia el este y el oeste. En la parte oeste surge otra vaguada, ya que el terreno se vuelve a elevar en las proximidades del camino que une la calle Lomba con la Avda. de Oviedo. Más al sur de estas plataformas, dentro del sector, se producen pendientes del orden del 10 % en dirección al sistema general PU2a, que, asimismo, desciende fundamentalmente en dirección este.

## USOS, EDIFICACIONES Y OTROS ELEMENTOS

No se incluyen en el presente apartado elementos que son objeto de estudio en otros puntos, tal como las redes de agua, saneamiento, etc.

Los usos y elementos existentes dentro del territorio objeto del Plan Parcial se representan en el plano correspondiente de los Planos de Información, destacando a continuación, únicamente, algunos aspectos de interés.

Aspectos generales	El territorio se encuentra prácticamente libre, con excepción de algunos elementos puntuales.
Edificaciones	No existen.
Otras construcciones	Existen algunas vallas de escasa entidad, generalmente a base de postes y alambre, así como un pozo en una de las fincas.
Vías de circulación	El camino que aparentemente existe en la parte noroeste del sector no tiene tal carácter, constituyendo un paso en el interior de una finca. No hay otras vías en el sector, si bien ha de preverse una siguiendo el trazado de una red de abastecimiento de agua, indicada en las propias Normas Subsidiarias.
Vegetación	No existe vegetación de especial interés. Únicamente podría tenerse en consideración la zona indicada en el plano de usos actuales, si bien se ve en gran parte afectada por el trazado de la vía a la que anteriormente se ha hecho referencia, que viene exigida por las Normas Subsidiarias.
Líneas eléctricas	La línea aérea que cruza el sector aproximadamente en dirección norte-sur puede afectar a la ordenación del mismo, por lo que se prevé su desvío y posible trazado subterráneo. Las líneas situadas en la zona verde de sistema general no afectan de manera fundamental a la ordenación.

Los usos exteriores al sector que pueden incidir principalmente en la ordenación del mismo son los siguientes:

Avda. de Oviedo	Linda con el sector por su lado norte. Constituye la vía principal de acceso al mismo, conectando con la carretera, que constituye un distribuidor primario de circulación. Precisa obras para completar su urbanización, necesarias para disponer de un acceso al sector en condiciones idóneas.
Casa de Asturias	Situada al norte de la vía anteriormente señalada. Constituye un equipamiento privado de carácter principalmente deportivo. Supone generación de tráfico.
Suelo urbano residencial	Situado en el lateral este. Los terrenos lindantes con el sector se encuentran en fase de construcción, dando frente a una calle aproximadamente en dirección norte-sur situada a una cota notablemente inferior con respecto a los terrenos objeto del Plan Parcial, lo que permite en gran medida mantener las vistas desde el sector. La Avda. de Oviedo enlaza a través de esta zona de suelo urbano con la carretera.
Sector SAU-9	Situado al sur y al oeste, se encuentra sin desarrollar. Dentro de este sector se emplaza una vía de sistema general, que linda con el SAU-8 por su lado oeste y que en el futuro podrá darle servicio.

## CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES

Las características medioambientales del territorio objeto del Plan Parcial y de su entorno se representan en el plano correspondiente de los Planos de Información, considerando los siguientes conceptos:

Topografía	El territorio presenta, fundamentalmente, dos zonas elevadas y sensiblemente planas en contacto con la Avenida de Oviedo, que pueden considerarse las áreas más idó-
------------	--

neas para situar la edificación. No obstante, otras zonas pueden aprovecharse para este fin, especialmente en los casos de vivienda unifamiliar aislada o equipamientos con esta misma tipología, dado que sería imposible concentrar toda la edificación en las áreas más planas. En general, se sigue el criterio orientativo de las Normas Subsidiarias. El resto presenta pendientes más fuertes, idóneas para espacios libres arbolados, según las citadas Normas, que pueden enlazar por su situación con los parques urbanos previstos como sistema general, creando un amplia zona verde en el entorno.

**Conexiones viarias**

La principal conexión viaria con el resto del municipio es a través de la Avda. de Oviedo, en dirección este, que conduce a la carretera que enlaza con León.

En la zona sur del sector se puede establecer una conexión con otras áreas de población del municipio a través de la vía prevista en las Normas Subsidiarias en esa zona.

Análogamente, se puede conectar el sector peatonalmente por las zonas verdes, enlazando con una de las calles de suelo urbano, según se señala en el plano correspondiente.

**Vistas**

Las vistas de mayor interés se encuentran hacia el sur, sobre las zonas verdes indicadas, obteniéndose, asimismo, vistas sobre otras áreas edificadas del municipio.

En dirección este y oeste se tienen vistas lejanas, si bien desde determinadas alturas de la edificación éstas pueden verse impedidas por la edificación existente o futura. No obstante, la diferencia de cota del terreno al este puede seguir permitiendo estas vistas en gran medida.

Al norte, desde las plantas altas de la edificación, puede verse la zona deportiva de la Casa de Asturias.

**Soleamiento**

Dada la orientación del sector, el mayor soleamiento se produce en la dirección en la que se obtienen las mejores vistas, según se representa en el plano correspondiente.

**INFRAESTRUCTURAS**

Las infraestructuras existentes en el territorio objeto del Plan Parcial y en su entorno se representan en el plano correspondiente de los Planos de Información, señalando al respecto lo siguiente:

**CONCEPTO**

**CARACTERÍSTICAS**

**Abastecimiento de agua**

Existe una red en la avenida de Oviedo que, según indicaciones del Ayuntamiento, es adecuada para dar servicio al sector. Su diámetro es de 200 mm. En principio, ha de considerarse que la toma ha de efectuarse de la misma.

Dentro del sector discurre una red general a nivel supramunicipal a lo largo de la calle prevista en las Normas Subsidiarias en la zona sur. Dado su carácter no ha de utilizarse para toma de agua.

**Saneamiento**

Dentro del sector no existe ninguna red de saneamiento.

**CONCEPTO**

**CARACTERÍSTICAS**

Por la Avda. de Oviedo discurre una red de aguas fecales que, dadas sus condiciones y posición, no ha de utilizarse para acometer a ella desde el sector.

Las pendientes existentes, descendiendo el terreno fundamentalmente hacia el sur, han de obligar a conducir las aguas sucias en tal dirección. No existiendo una red de alcantarillado en esa zona con capacidad suficiente, en principio, habrán de llevarse hasta la carretera, a través del suelo urbano por vías exteriores al sector.

El sistema habrá de ser separativo por exigencia de la normativa municipal.

Según información obtenida de la compañía eléctrica, la toma podrá efectuarse de un centro de transformación de 400 kVA situado en el ángulo sur del sistema general PU2a, que ha de reforzarse para dar servicio tanto al sector como a otras zonas. No se prevé la toma desde la línea que cruza el sector por no disponer de capacidad suficiente, según la información facilitada.

Exteriormente al sector podrá acometerse a una canalización en la Avda. de Oviedo.

**ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

La estructura de la propiedad del suelo se representa en el plano correspondiente de los Planos de Información, señalando en el mismo las propiedades realmente existentes según la información que ha podido obtenerse, no siendo estrictamente coincidente con el plano catastral oficial por falta de actualización de éste. Las propiedades existentes son las siguientes:

FINCA	PROPIETARIO	SUPERFICIE EXTERIOR A SISTEMAS GENERALES (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES (M <sup>2</sup> )	COMENTARIOS
1	Empresarios Leoneses, S.A.	61.705,65		
2	Empresarios Leoneses, S.A.	215,40	68,60	Esta parcela ha sido adquirida a D. Antonio y D. Pedro Rodríguez Blanco, no figurando aún inscrita en el Registro de la Propiedad.
3	D. Antonio García Villaverde y Dña. Ana Isabel García Villaverde	900,00		Los propietarios lo son en virtud de derecho de permuta con la Junta Vecinal de Navatejera, si bien no se ha materializado legalmente la transmisión.
4	Dña. Pilar García Martínez	900,00		La propietaria lo es en virtud de derecho de permuta con la Junta Vecinal de Navatejera, si bien no se ha materializado legalmente la transmisión.
5	Promociones García de Celis, S.A.	4.645,74	840,26	Existe expediente de trámite de dominio sobre parte de la finca total, al parecer, próximo a resolverse.
6	D. Fermín Santos Santamarta y D. Nazario García Suarez	547,52	1.320,48	
7	Junta Vecinal de Navatejera		11.951,90	No toda la superficie indicada ha de ser objeto de adjudicación en este sector, por superar los derechos que le corresponden en función del aprovechamiento medio.

**RESULTADO DEL TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

Tras una laboriosa investigación por parte del propietario mayoritario, se obtuvo la relación de los propietarios realmente existentes en el sector, con independencia de los datos que figuran en el Registro de la Propiedad y en el Catastro. Estos propietarios son los especificados anteriormente.

Se han mantenido diversas reuniones con los mismos, obteniéndose acuerdos fundamentalmente en cuanto a las superficies de terrenos de las que son propietarios y en cuanto al sistema de actuación, que, en principio, ha de ser el de concierto. Asimismo, se han iniciado gestiones para completar todas las actuaciones relativas a regularización de propiedades y actualizar todos los datos en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.

Por otro lado, se han celebrado reuniones con el Ayuntamiento, estableciéndose las ideas generales de ordenación, así como los criterios para la asignación del aprovechamiento correspondiente a los sistemas generales. Asimismo, se ha concretado la forma de adjudicación del aprovechamiento medio que corresponde al Ayuntamiento. En tal sentido, se han adoptado los siguientes criterios:

a) A los propietarios de sistemas generales que posean, asimismo, terrenos en el resto del sector se les adjudicarán parcelas en el mismo por las propiedades correspondientes a dichos sistemas generales.

b) La Junta Vecinal de Navatejera, que únicamente dispone de terrenos en sistemas generales, obtendrá parcela dentro del sector, si bien habrá de completar sus derechos con compensaciones en otros sectores, de acuerdo con lo establecido en cuanto a aprovechamiento tipo para el área de reparto.

c) El Ayuntamiento recibirá los terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio, en vez de una posible compensación económica.

d) No se precisa adjudicar parcelas a propietarios de sistemas generales exteriores al sector, de acuerdo con los cálculos resultantes del aprovechamiento tipo del área de reparto.

#### ORDENACIÓN

Este apartado comprende todas las determinaciones al respecto establecidas en el artículo 58.2 del Reglamento de Planeamiento, así como otras precisas específicas para la ordenación del sector.

#### OBJETIVOS

Los objetivos generales derivados de la normativa vigente son los siguientes:

\* El desarrollo de la ordenación y urbanización del municipio mediante la redacción de los documentos previstos en las Normas Subsidiarias Municipales a tal efecto, concretamente del presente Plan Parcial.

\* La mejora de la calidad de vida y la cohesión social en el territorio objeto del Plan, de acuerdo con lo especificado en el artículo 38 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Como parte de este objetivo general ha de indicarse que se mantendrá una variedad en cuanto a usos y tipologías, dentro de los límites establecidos por las Normas Subsidiarias Municipales.

\* La protección del medio ambiente en el área objeto del planeamiento.

\* Se integrarán los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación y la red de vías públicas se diseñará de acuerdo con las necesidades del transporte público y recorridos peatonales, procurando reducir el impacto contaminante del tráfico motorizado.

\* El reparto equitativo de los beneficios y cargas de la actividad urbanística mediante la utilización del aprovechamiento medio, según señala el artículo 39 de la citada ley.

\* La obtención de sistemas generales al servicio del término municipal como consecuencia de la delimitación en las mencionadas Normas de áreas de reparto en el suelo urbanizable.

\* La obtención de la vía interior que comunica el suelo urbano al este del sector con el área situada al sur del mismo a través del sistema general de zonas verdes.

Los objetivos específicos establecidos para el planeamiento del sector son los siguientes:

\* La creación de una "unidad ambiental" en la que se considere tanto la privacidad como la comunicación con el resto de la comunidad.

\* La consecución de una ordenación que tenga especialmente en cuenta los aspectos medioambientales, tanto en cuanto al espacio interior del sector, como en relación con el entorno próximo, considerando asimismo la incidencia de la actuación en el término municipal.

#### CRITERIOS Y BASES DE PLANEAMIENTO

De acuerdo con lo señalado en el artículo 58.2 del Reglamento de Planeamiento y de conformidad con lo especificado en las Normas Subsidiarias Municipales y en la información urbanística, para dar cumplimiento a los objetivos fijados, se establecen los criterios y bases de planeamiento que a continuación se exponen, clasificán-

dolos en función del concepto al que, fundamentalmente, se refieren. Asimismo, las condiciones y criterios de ordenación constituyen el medio en que ha de desenvolverse el planeamiento, incluidos los criterios que han de conformar éste.

#### PLANEAMIENTO

Como consecuencia de la aplicación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se ha reducido la densidad prevista inicialmente en las Normas Subsidiarias, limitándola a 30 viviendas y 5.000 m<sup>2</sup> por hectárea, de acuerdo con lo especificado en el artículo 36 de la citada Ley. Por otra parte, se ha tenido en cuenta lo especificado en el artículo 46 de la misma, que, a su vez, hace referencia al artículo 44. Todo ello fundamentalmente ha conducido a una modificación de las Normas Subsidiarias, resultando como consecuencia los siguientes parámetros:

Superficie	6,89 ha
Uso principal	Residencial
Edificabilidad máx.	0,5 u.a./m <sup>2</sup>
Aprovechamiento real	34.457 u.a.
Nº de viviendas máx.	206
Plazas de aparcamiento públicas mín.	345
Sup. mín. de suelo de equipamiento	7.041,40 m <sup>2</sup>
Sup. mín. de espacios libres públicos	7.041,40 m <sup>2</sup>

En la determinación de la superficie mínima de equipamientos y de espacios libres públicos se ha tenido en cuenta lo establecido en la Modificación de las Normas Subsidiarias en cuanto a compensación del incremento de densidad de población en el suelo urbano situado al este del sector. En efecto, dado que, en ambos casos, se precisan en el sector 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante, en el presente caso serían necesarios 6.891,40 m<sup>2</sup>, a los que han de sumarse 150 m<sup>2</sup> según las Normas Subsidiarias, por lo que resulta un total de 7.041,40 m<sup>2</sup>.

#### MEDIO FÍSICO

Como consecuencia del estudio de las características geológicas, geotécnicas y topográficas, así como de los usos existentes en el territorio, se establecen los siguientes criterios:

\* Integración en la trama urbana existente.

\* Diseño de ésta de acuerdo con las necesidades del transporte público y los recorridos peatonales, procurando reducir los efectos contaminantes del tráfico motorizado, según se establece en el artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

\* Situación de la edificación principalmente en las partes altas de los terrenos, que son, asimismo, las áreas con menor pendiente.

\* Ubicación de los espacios libres y zonas verdes predominantemente al sur, en las zonas bajas, lo que puede permitir su integración con otras zonas verdes de los sistemas generales.

#### CONDICIONES AMBIENTALES Y CALIDAD DE VIDA

Los criterios y bases de planeamiento que a continuación se indican tienen como fin alcanzar los objetivos expuestos de obtener una adecuada calidad de vida y la necesaria cohesión social, lo que se relaciona asimismo con el logro de una situación idónea de privacidad, posibilitando simultáneamente la comunicación. Por otra parte, se pretende obtener unas condiciones medioambientales adecuadas, tanto en el propio sector como en su entorno, teniendo en consideración la influencia de la acción urbanística en el municipio. Para lograr los objetivos expuestos se establecen los siguientes criterios y bases de planeamiento:

\* Integración en la ordenación de los elementos valiosos del paisaje y la vegetación, según se señala en el artículo 36 de Ley de Urbanismo de Castilla y León, incorporando las zonas bajas en la parte sur del sector al parque urbano previsto como sistema general.

\* Integración de diversos usos en el sector, dentro del espíritu que se deduce del artículo 38.2 del Ley de Urbanismo de Castilla y León.

\* Ordenación de las condiciones de edificación de modo que pueda garantizarse la privacidad en las viviendas y demás espacios habitables, lo que, lógicamente, ha de venir determinado finalmente

por las características de las construcciones que se establezcan en la fase de ejecución de las mismas.

\* Establecimiento de una continuidad de los espacios públicos.

\* Organización de distintos grados de comunicación social en los espacios exteriores –que constituyen espacios de relación social– determinando los siguiente niveles:

a) Privado, de uso exclusivo por la unidad familiar o social.

b) Público vecinal, de uso prioritario por el grupo de vecinos del entorno inmediato, que permite, fundamentalmente, el recreo de niños en edad preescolar en inmediaciones de la vivienda.

c) Público de sector, integrado por los espacios libres de uso prioritario general por los habitantes del sector

d) Público general, constituido por los sistemas generales de espacios libres incluidos en el sector.

\* Organización de la red viaria –elemento estructurante del territorio– en distintos niveles, de modo que se preserven unas células residenciales como áreas de convivencia, considerando los siguientes:

a) Distribuidores principales, en el presente caso exteriores al sector, que constituyen elementos fundamentales de comunicación en el municipio, integrados generalmente en el sistema general de comunicaciones.

b) Distribuidores vecinales, que conducen los vehículos desde los distribuidores principales hasta los edificios, generalmente con circulación mixta.

c) Sendas peatonales, sin acceso de vehículos, excepto en el caso de emergencias.

\* Ubicación de las edificaciones de modo que gocen de un soledad adecuado y buenas vistas.

#### INFRAESTRUCTURAS

Como consecuencia del estudio de las redes de infraestructura existentes, se establecen los siguientes criterios y condiciones:

\* Conexión de la red de abastecimiento de agua a la conducción que discurre por la vía situada al norte del sector.

\* Construcción de una red de alcantarillado para aguas fecales y otra para aguas pluviales, en cumplimiento de lo especificado en las Normas Subsidiarias.

\* Conexión de las redes de alcantarillado a la conducción que discurre por la carretera León-Collanzo.

\* Conexión de la red de energía eléctrica al centro de transformación situado en el ángulo sur de la zona PU2a.

\* Conexión de la red de telefonía a la canalización existente en la Avda. de Oviedo.

#### VIABILIDAD ECONÓMICA

Tanto en el supuesto de iniciativa particular, tal como ocurre en el presente supuesto, como pública, salvo en casos excepcionales de interés social, las actuaciones han de responder a criterios de viabilidad económica. El objetivo de máxima rentabilidad puede entrar en conflicto con otros criterios anteriormente establecidos, lo que ha de ser objeto de análisis posteriormente. La máxima rentabilidad económica de la actuación se puede resumir urbanísticamente en los siguientes criterios:

\* Selección de los usos económicamente más productivos.

\* Posibilidad de construcción de edificios en altura.

\* Establecimientos de características de edificación que permitan que los núcleos de comunicación vertical puedan servir a más de dos viviendas por planta.

\* Ajuste a las necesidades estrictas de las áreas pavimentadas, especialmente de la red viaria destinada a circulación de vehículos.

\* Ajuste a las necesidades precisas de las redes de servicios.

#### DESARROLLO Y GESTIÓN

Dada la superficie del sector, los usos a implantar y las características de propiedad del suelo se establece como criterio general el desarrollo del sector en una etapa.

El sistema de actuación ha de venir determinado en el Proyecto de Actuación. No obstante, a modo indicativo se estima conveniente señalar como sistema el de concierto.

#### ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y VIABILIDAD

Los aspectos señalados en la información urbanística constituyen el medio físico y legal en que ha de desarrollarse la actuación. Los objetivos, de carácter general, y los criterios establecidos, surgen en gran medida del ambiente técnico urbanístico imperante en la actualidad o que se deducen como una evolución de éste, constituyendo el medio cultural que afecta al presente planeamiento.

Los criterios establecidos, en determinados casos, no son plenamente compatibles entre sí. La distinta valoración de unos con respecto a otros, que puede, incluso, conducir a la eliminación total de algunos, implica que las soluciones que pueden plantearse son numerosas.

Un análisis más profundo del problema nos llevaría a la conclusión de que las soluciones serían infinitas, tanto como consecuencia de variaciones en la valoración relativa de los criterios, según se ha señalado, como debido al hecho del propio concepto de planeamiento, como actuación humana en la que se ve implicado el diseño, con los fenómenos aleatorios vinculados al mismo.

No obstante lo anteriormente expuesto, dentro de los condicionantes que se deducen del medio físico y cultural en que se inserta la actuación y de acuerdo con las variaciones en la valoración de los criterios y condiciones ya establecidos, pueden concretarse las principales alternativas, abarcando cada una de ellas grupos de posibilidades, que implica que aquellas han de plantearse a nivel de esquema general, lo que permite simplificar el problema, que de otro modo podría resultar inabordable.

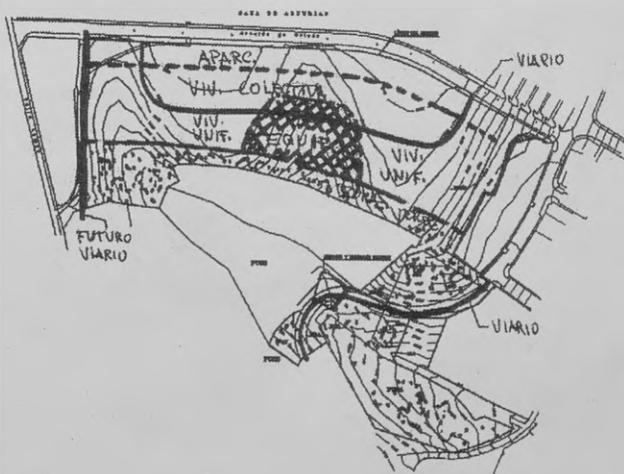
Para facilitar el análisis de alternativas, éstas se representan en las fichas que se adjuntan como anexo a este apartado, en las que se incluyen unas valoraciones de aquéllas.

La solución adoptada se representa, asimismo, en la ficha correspondiente, en la que figura un resumen de su descripción y valoración, considerando que el modelo urbano elegido se acomoda al nivel de población previsto en el sector, separando la vivienda colectiva en altura de la unifamiliar, con objeto de preservar la intimidad de estas últimas, estableciendo una red viaria a un nivel adecuado al escaso tráfico que se ha de originar, si bien en la zona de vivienda colectiva ha sido necesario prever un amplio aparcamiento por así venir impuesto por la legislación urbanística. Las zonas verdes se han ubicado preferentemente al sur, lo que permite su continuidad con los sistemas generales previstos con esta misma calificación.

#### ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y VIABILIDAD

Alternativa 1.

Esquema:



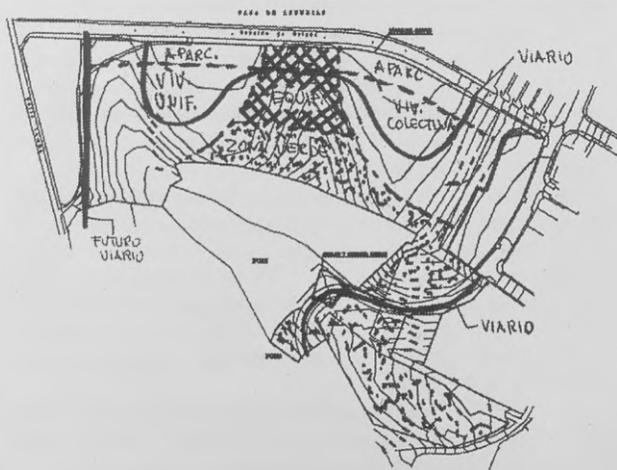
Descripción: Se prevén tres bandas principales de usos, situando los aparcamientos junto a la Avda. de Oviedo, al sur de los mismos la zona de vivienda colectiva y más al sur las viviendas unifamiliares. En el centro del conjunto se emplaza la zona de equipamientos. El resto del territorio es zona verde.

Valoración: El esquema, aunque resulta claro, no tiene en cuenta la topografía de los terrenos. El equipamiento, exigido por la legislación vigente, supera las necesidades del sector, por lo que sería deseable situarlo cerca de una vía que conecte con el resto de la población. Se producen vistas desde los bloques sobre la vivienda unifamiliar, lo que afecta a la privacidad. La orientación de la edificación sería correcta. Las zonas verdes pueden enlazar con otras más al sur.

#### ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y VIABILIDAD

Alternativa 2.

Esquema:



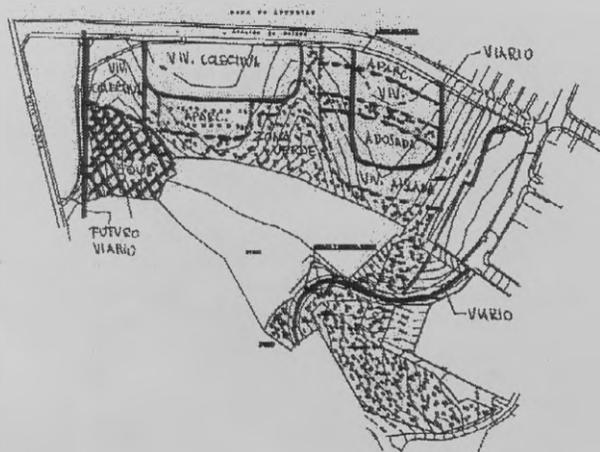
Descripción: Se independiza la vivienda colectiva de la unifamiliar, situando entre ambas zonas el equipamiento. Al sur se emplazan las zonas verdes. Los aparcamientos se ubican en una banda a lo largo de la Avda. de Oviedo.

Valoración: Se produce una mayor privacidad al separar los dos tipos de vivienda previstos. El equipamiento se aproxima a una vía principal, pero la zona no es adecuada en cuanto a topografía. Utiliza las dos plataformas sensiblemente horizontales para los usos residenciales; sin embargo, debería usarse la emplazada al este para la vivienda unifamiliar por ser de mayor extensión. Las zonas verdes pueden enlazar con otras situadas al sur.

#### ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y VIABILIDAD

Alternativa 3.

Esquema:



Descripción: Se separa la vivienda unifamiliar de la colectiva, situando la primera en la plataforma más amplia. Se han separado las viviendas adosadas de las aisladas, ubicando éstas en las zonas más bajas. El equipamiento se desplaza junto a la futura vía de sistema general al oeste. Los aparcamientos se dispersan, previendo en el

más amplio la plantación de arbolado entre los vehículos. Las zonas verdes se sitúan al sur, si bien penetran en el conjunto edificado.

Valoración: Al separar ambos tipos de vivienda se asegura la privacidad. Se aprovechan las dos plataformas existentes para situar la edificación. La ubicación de la vivienda aislada permite las vistas de la vivienda adosada. El equipamiento se sitúa junto a una futura vía principal para posible servicio de otras zonas de la población, siguiendo el criterio de las Normas Subsidiarias. Las zonas verdes se integran en el conjunto. Los aparcamientos no constituyen una barrera con respecto a la Avda. de Oviedo. Se elige esta alternativa 3.

#### DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

##### ASPECTOS GENERALES

De acuerdo con lo especificado en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento, uno de los fines de la Memoria es la justificación de la ordenación y de las determinaciones del Plan Parcial.

La solución descrita a nivel de esquema se desarrolla a nivel de detalle con el resultado que figura en los planos.

Los usos permitidos por las Normas Subsidiarias son los especificados en la ficha correspondiente. De entre ellos se prevén en el sector, fundamentalmente, los siguientes:

- \* Residencial multifamiliar, de carácter privado.
- \* Residencial unifamiliar adosado, de carácter privado.
- \* Residencial unifamiliar aislado, de carácter privado.
- \* Equipamiento para usos diversos, principalmente residenciales de 3ª categoría, terciarios y dotacionales de carácter privado.
- \* Espacios libres públicos diversos, de carácter público.
- \* Red viaria, de carácter público.

En función de los usos predominantes en cada área se establece la zonificación que se indica a continuación. Se adoptan denominaciones equivalentes a las que las Normas Subsidiarias utilizan en suelo urbano, si bien la regulación se adapta a las necesidades específicas del sector.

En líneas generales se organiza la edificación residencial de tipo unifamiliar en la parte este del sector, ya que en esta zona se dispone de una mayor superficie de terreno en condiciones aptas para la construcción, teniendo en cuenta que esta tipología ocupa una mayor extensión y que la edificación aislada permite un grado superior de adaptación a la topografía. En la parte oeste del sector se sitúa la edificación multifamiliar, asimismo aprovechando las zonas topográficamente más idóneas para la construcción. El equipamiento se emplaza al oeste, dando frente a una futura vía del sistema general de comunicaciones. Los espacios libres públicos se ubican generalmente al sur, siguiendo los criterios de las Normas Subsidiarias, lo que permite su conexión con los parques del sistema general de espacios libres. Las zonas verdes, por otro lado, se encuentran en relación con las áreas de edificación, a las que sirven, resultando una estructura urbanística integrada. La conexión con el exterior se realiza, fundamentalmente, por la Avda. de Oviedo, límite norte del sector, si bien existen conexiones peatonales a través de los espacios libres públicos previstos y un enlace viario con las zonas del municipio emplazadas al sur.

Los parámetros fundamentales relativos al conjunto del sector resultantes de la ordenación establecida son los siguientes:

Uso principal	Residencial
Edificabilidad	0,5 u.a./m <sup>2</sup>
Aprovechamiento total	34.457 u.a.
Nº de viviendas	206
Plazas de aparcamiento públicas	345
Sup. de suelo de equipamiento	7.049,37 m <sup>2</sup>
Sup. de espacios libres públicos	12.013,78 m <sup>2</sup> (1)

(1) No se han computado las zonas que no reúnen las condiciones de superficie o diámetro según lo señalado en el Reglamento de Planeamiento.

De la comparación de los resultados expuestos con los requerimientos de las Normas Subsidiarias Municipales se deduce que el Plan Parcial es adecuada a éstas, siguiendo sus directrices, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 58.1 del Reglamento de Planeamiento.

El proceso seguido hasta alcanzar la solución adoptada, partiendo de la información urbanística, estableciendo los objetivos y criterios de ordenación y analizando diversas alternativas, así como el cumplimiento por esta solución de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y de las Normas Subsidiarias Municipales, permite asegurar un alto grado de fiabilidad en tal solución, habiéndose adoptado un proceso de acuerdo con los criterios que se deducen del artículo 58 del Reglamento de Planeamiento.

La ordenación establecida sigue la propuesta de ordenación prevista en las Normas Subsidiarias, si bien, en los aspectos no vinculantes, se ha considerado conveniente introducir modificaciones, que permitan un mejor cumplimiento de los objetivos y criterios establecidos, los cuales garantizan una mejor calidad de vida, lo que justifica las indicadas modificaciones.

La ordenación propuesta del sector hace que éste constituya una unidad funcional, coherente internamente, conectada con las áreas colindantes e integrada en la estructura urbana del municipio, de acuerdo con lo especificado en el citado artículo 58 del Reglamento de Planeamiento.

#### ANÁLISIS DE IMPACTO

Dado que el Plan Parcial es un desarrollo de las Normas Subsidiarias Municipales, concretando sus determinaciones para el territorio objeto del mismo, desde el punto de vista de usos y aprovechamientos la actuación no supone un impacto en el entorno que no entre dentro de las previsiones de las indicadas Normas.

Las distintas infraestructuras se conectarán a las existentes en el municipio, figurando su estudio en otro apartado de la Memoria, por lo que no generan problemas en el medio ambiente del entorno.

En cuanto a las determinaciones específicas del Plan Parcial no previstas en las Normas Subsidiarias, únicamente procede analizar la ordenación volumétrica establecida. Se han previsto al respecto los siguientes criterios de ordenación:

\* Se utiliza una tipología de edificación predominantemente abierta que evita la formación de barreras visuales.

\* Los volúmenes se separan del perímetro del sector, no incidiendo visualmente ni afectando al soleamiento de los terrenos colindantes.

\* La vía situada al norte no presenta una línea de edificación continua, fundamentalmente debido a la existencia de unas instalaciones principalmente deportivas, por lo que se mantiene su carácter actual, retirando las construcciones de la misma.

\* Dado el fuerte desnivel existente entre el sector y el suelo urbano al este del mismo, no procede integrar la edificación con la correspondiente a éste.

\* La edificación se separa del lindero del presente sector con el denominado SAU-9, por lo que no se producirá incidencia sobre el mismo cuando éste se desarrolle.

#### EQUIDISTRIBUCIÓN

Las Normas Subsidiarias Municipales establecen áreas de reparto, determinando el aprovechamiento tipo, por lo que, de conformidad con lo especificado en la disposición transitoria tercera de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, para determinar el aprovechamiento correspondiente a los propietarios, las referencias al aprovechamiento medio del sector se entenderán hechas al aprovechamiento tipo del área de reparto.

El sector pertenece al área de reparto F, para la que se fijan las condiciones que se exponen a continuación en relación con el SAU-8.

S - Superficie (m <sup>2</sup> )	6,89 ha
E - Edificabilidad bruta (u.a./m <sup>2</sup> )	0,5 u.a./m <sup>2</sup>
AR - Aprovechamiento real (u.a.)	34.457 u.a.
AM - Aprovechamiento medio (u.a./m <sup>2</sup> )	0,4407 u.a./m <sup>2</sup>
AP - Aprovechamiento patrimonializable (u.a.)	27.333,36 u.a.
Diferencia AR-AP (u.a.)	7.123,64

Los coeficientes de ponderación de usos previstos en las Normas Subsidiarias son los siguientes:

USO	COEF. DE PONDERACIÓN
Residencial multifamiliar (uso residencial, categoría 2 <sup>a</sup> )	1
Residencial unifamiliar (uso residencial, categoría 1 <sup>a</sup> )	0,8
Dotacional. Residencial comunitario (categoría 3 <sup>a</sup> )	0,5
Terciario en ordenanza exclusiva	1,3

Determinados los coeficientes de cada uso y teniendo en cuenta la edificabilidad prevista en las distintas zonas, se puede hallar para cada una el aprovechamiento correspondiente. De acuerdo con lo expuesto, resultan los aprovechamientos que se indican a continuación para cada zona, siendo su suma coincidente con el aprovechamiento establecido por las Normas Subsidiarias para el sector. Estos aprovechamientos son los siguientes:

ZONA	SUPERFICIE (M2)	USO	COEF. DE USO	EDIFICAB. (M2)	APROV. (U.A.)
Manzana mixta A en SAU-8	12.845,26	Residencial multifamiliar	1	23.653,39	23.653,39
Manzana mixta B en SAU-8	1.878,16	Residencial multifamiliar	,1	740,90	740,90
Unifamiliar intensiva I en SAU-8	8.023,46	Residencial unifamiliar	0,8	5.613,01	4.490,41
Unifamiliar extensiva I en SAU-8	7.857,93	Residencial unifamiliar	0,8	4.321,86	3.457,49
Equipamiento en SAU-8	7.049,37	Residencial categoría 3 <sup>a</sup> Dotacional Terciario	0,5 0,5 1,3	4.229,62 4.229,62 1.626,78	2.114,81
TOTAL					34.457

#### ZONA MANZANA MIXTA A EN SAU-8

Esta zona está destinada principalmente a uso residencial, mediante edificación multifamiliar en bloque aislado. Se autoriza, asimismo, el uso terciario, si bien limitado, en cuanto a su superficie, a un 15% de la total de la zona, especialmente considerando la necesidad de ubicar algunos locales comerciales. Este equipamiento de pequeño comercio al servicio del sector se considera preciso, pero dada la escasa entidad de población del mismo no se estima procedente establecer una zona específica para este fin, que, en todo caso, sería de escasas dimensiones y rompería en cierto modo la estructura del conjunto.

Según se ha indicado, la zona de manzana mixta A se sitúa en la parte oeste, comprendiendo dos manzanas que lindan con la Avda. de Oviedo, sirviéndose asimismo mediante una calle interna al sector, que conduce a un aparcamiento público. Ante la alternativa de emplazar la zona de aparcamiento junto a la citada avenida y la zona de edificación al sur, con frente a los espacios libres, por los propietarios se ha elegido la solución adoptada, especialmente teniendo en cuenta que parte de las plantas bajas de los edificios han de utilizarse como locales comerciales, estando más en contacto con las áreas de más utilización por el público del conjunto del sector y zonas colindantes.

La edificación se prevé aislada, separándose de todos los linderos, si bien puede establecerse un único bloque en cada parcela. La regulación sobre ocupación máxima y separación de edificios se plantea en las Ordenanzas en términos de habitabilidad, estableciéndose las condiciones de las piezas habitables que no den a patios interiores cerrados, ya que éstos se encuentran regulados por las Normas Subsidiarias. De este modo se da una mayor libertad al proyectista de la edificación.

No existiendo limitaciones en las Normas Subsidiarias en cuanto a altura máxima, se ha previsto un máximo de seis plantas, lo que permite liberar suelo para espacios libres, situar la edificación en las pocas zonas idóneas para este fin en el sector, dada su topografía, y ubicar el importante número de plazas de aparcamiento exigido por la Ley de Urbanismo, aspecto que en su momento no pudieron tener en cuenta las Normas Subsidiarias.

No se permiten edificaciones auxiliares como resulta habitual en diversas zonas de suelo urbano del municipio. Sin embargo, se ha estimado conveniente aclarar que pueden ejecutarse rampas o accesos a semisótanos o sótanos en los espacios libres de las parcelas, no computándose como edificabilidad, aunque se cubran, dadas las condiciones climáticas, considerando su carácter de servicio de estas plantas y no como un uso en sí mismos.

Si bien en otros documentos del Plan Parcial figuran todos los datos relativos a esta zona, especialmente en los planos y en las ordenanzas, a continuación se resumen algunos aspectos de interés.

Superficie de la zona	12.845,26 m <sup>2</sup>
Uso principal	Residencial multifamiliar
Edificabilidad neta	1,84141 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad total	23.653,39 m <sup>2</sup>
Unidades de aprovechamiento totales	23.653,39 u.a.
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>
Altura máxima	6 plantas
Número máximo de viviendas	157

#### ZONA MANZANA MIXTA B EN SAU-8

Esta zona está destinada, asimismo, principalmente a uso residencial, mediante edificación multifamiliar en bloque aislado. Se autoriza también el uso terciario, si bien limitado, en cuanto a su superficie, a un 15% de la total prevista, según se ha señalado para la zona anterior.

La zona de manzana mixta B se sitúa en la parte sur del conjunto, estableciéndose con el fin de rematar la zona de Ordenanza 3 en el suelo urbano colindante hasta el punto en que se prevé edificación en la margen opuesta de la calle a la que da frente, de modo que ésta mantenga tal carácter hasta ese lugar, a partir del que se sitúan zonas verdes a ambos lados de dicha calle.

La edificación se prevé aislada, siendo las características de ordenación semejantes a las señaladas en la zona de Ordenanza 3 del suelo urbano para mantener su continuidad, aunque se limita la edificabilidad para acomodarla a las previsiones para el conjunto del Plan Parcial.

Si bien en otros documentos de éste figuran todos los datos relativos a esta zona, especialmente en los planos y en las ordenanzas, a continuación se resumen algunos aspectos de interés.

Superficie de la zona	1.878,16 m <sup>2</sup>
Uso principal	Residencial multifamiliar
Edificabilidad neta	0,39448 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad total	740,90 m <sup>2</sup>
Unidades de aprovechamiento totales	740,90 u.a.
Parcela mínima	300 m <sup>2</sup>
Altura máxima	3 plantas
Número máximo de viviendas	6

#### ZONA UNIFAMILIAR INTENSIVA I EN SAU-8

Esta zona está destinada a uso residencial, mediante edificación unifamiliar adosada o pareada.

Según se ha indicado, se sitúa en la parte este del conjunto, comprendiendo cuatro manzanas, dos de ellas ubicadas próximas a la Avda. de Oviedo, ubicándose un área de aparcamientos entre ésta y aquéllas, desde la que se da acceso a los garajes de las viviendas. Las otras dos manzanas se emplazan al sur de las anteriores, separadas de aquéllas por una zona verde de carácter local, teniendo el acceso de vehículos desde la calle que sirve toda la parte este del sector.

La edificación se prevé fundamentalmente adosada, separándose de los linderos frontal y posterior. En el caso de las viviendas en los extremos de hilera cuyo lindero lateral sea una vía o espacio público no se exige retranqueo de tal vía o espacio, de modo que presenten una unidad con respecto al resto de las viviendas.

Se ha previsto un máximo de dos plantas y una altura de 7 m, con objeto de permitir un semisótano, al que se podría acceder fácilmente en el caso de situar en él plazas de garaje.

No se permiten edificaciones auxiliares como resulta habitual en diversas zonas de suelo urbano del municipio, teniendo en cuenta el posible tamaño reducido de las parcelas.

Si bien en otros documentos del Plan Parcial figuran todos los datos relativos a esta zona, especialmente en los planos y en las ordenanzas, a continuación se resumen algunos aspectos de interés.

Superficie de la zona	8.023,46 m <sup>2</sup>
Uso principal	Residencial unifamiliar

Edificabilidad neta	1,69958 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad total	5.613,01 m <sup>2</sup>
Unidades de aprovechamiento totales	4.490,41 u.a.
Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>
Altura máxima	2 plantas
Número máximo de viviendas	31

#### ZONA UNIFAMILIAR EXTENSIVA I EN SAU-8

Esta zona está destinada a uso residencial, mediante edificación unifamiliar aislada.

Se sitúa en la parte este del conjunto, rodeando la zona de vivienda unifamiliar intensiva, según se puede observar en los planos. Esta disposición supone ocupar las zonas de terreno de pendientes algo mayores, siendo las viviendas aisladas las que mejor pueden adaptarse a estas condiciones. Por otro lado, permiten vistas lejanas de las viviendas situadas en la zona unifamiliar intensiva, tanto como consecuencia de la pendiente del terreno como debido a los espacios vacíos que se crean en los casos de vivienda aislada.

Se ha previsto un máximo de dos plantas sobre la rasante oficial de la calle, si bien, dadas las fuertes pendientes existentes en algunas zonas, se autoriza una planta más sobre el terreno, especialmente teniendo en cuenta que los sótanos o semisótanos que se prevean, considerados en cada punto del terreno en contacto con los mismos, podrían llegar a tener la consideración de planta, de acuerdo con las definiciones establecidas al respecto por las Normas Subsidiarias. En ningún caso, por aplicación de esta regla, podrían superarse las dos plantas especificadas sobre la rasante oficial de la calle.

A efectos de cálculo de la edificabilidad se computan todas las plantas sobre el terreno en contacto con la edificación, con independencia de lo señalado en el párrafo anterior, cuyo fin es una adaptación a la realidad del terreno.

No se permiten edificaciones auxiliares como resulta habitual en diversas zonas de suelo urbano del municipio, teniendo en cuenta el posible tamaño reducido de las parcelas.

Si bien en otros documentos del Plan Parcial figuran todos los datos relativos a esta zona, especialmente en los planos y en las ordenanzas, a continuación se resumen algunos aspectos de interés.

Superficie de la zona	7.857,93 m <sup>2</sup>
Uso principal	Residencial unifamiliar
Edificabilidad neta	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad total	4.321,86 m <sup>2</sup>
Unidades de aprovechamiento totales	3.457,49 u.a.
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>
Altura máxima	2 plantas
Número máximo de viviendas	12

#### ZONA DE EQUIPAMIENTO EN SAU-8

Dada la escasa población del conjunto no se estima necesario efectuar una reserva para equipamiento público de interés general de ningún tipo, tal como pudiera ser zonas escolares u otros servicios públicos, no habiendo manifestado el Ayuntamiento la necesidad de este tipo de dotaciones, que actualmente se vienen concentrando para grupos de población muy superiores al presente. Únicamente se considera preciso una pequeña dotación comercial que, dada su pequeña entidad, se ha situado en la zona residencial colectiva, dentro de los criterios y con los límites permitidos por las Normas Subsidiarias Municipales.

A la vista de lo expuesto, se ha creado una zona de equipamiento de carácter privado, previéndose usos diversos, para una mayor flexibilidad en las futuras actuaciones. Tales usos son, principalmente, el residencial en categoría 3ª, el terciario y el dotacional, dentro de las clases establecidas en las Normas Subsidiarias.

Se sitúa en la parte oeste del conjunto, en el emplazamiento aproximado previsto por las Normas Subsidiarias, según se puede observar en los planos, lo que permite su conexión con la futura vía general en dirección norte-sur que se ubica en el sector SAU-9. En todo caso, se le dota de acceso desde el interior del presente sector y comunicación con las diversas áreas de éste, de modo que pueda darle servicio.

La edificación será aislada, previéndose un máximo de tres plantas. Dada la superficie de parcela y las características de los usos autorizados, en este caso se permite la construcción de una edificación auxiliar de reducidas dimensiones, siguiendo el criterio general de las Normas Subsidiarias en suelo urbano.

Teniendo en cuenta el carácter de equipamiento de la zona y su accesibilidad al público, así como con objeto de evitar en las vías y áreas de aparcamiento público una acumulación excesiva de vehículos, se exige en la ordenanza correspondiente que en esta zona ha de reservarse una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 unidades de aprovechamiento máximo permitido, lo que supone un total de 21 plazas. La reserva se establece en unidades de aprovechamiento dado que la edificabilidad permitida varía en función del uso, de acuerdo con los coeficientes establecidos por las Normas Subsidiarias.

Si bien en otros documentos del Plan Parcial figuran todos los datos relativos a esta zona, especialmente en los planos y en las ordenanzas, a continuación se resumen algunos aspectos de interés.

Superficie de la zona: 7.049,37 m<sup>2</sup>.

Uso principal: Residencial categoría 3<sup>a</sup>, terciario, dotacional.

Edificabilidad neta: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (0,23077 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en uso terciario).

Edificabilidad total: 4.229,62 m<sup>2</sup> (1.626,78 m<sup>2</sup> en uso terciario).

Unidades de aprovechamiento totales: 2.114,81 u.a.

Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 3 plantas.

#### ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Se sitúan de acuerdo con los criterios generales establecidos por las Normas Subsidiarias, emplazándolos, en general, en la parte sur del sector. Asimismo, se han utilizado para separar la zona de edificación multifamiliar de la correspondiente a vivienda unifamiliar. La situación prevista al sur permite su conexión con otros espacios libres exteriores al sector, lo que ha de originar un amplio parque.

Se han considerado tres niveles de espacios libres públicos. En primer lugar se han previsto zonas de jardines, con superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> y en los que puede inscribirse un círculo de 30 m de diámetro, siguiendo el criterio establecido en el Reglamento de Planeamiento, en segundo lugar se proyectan unas áreas de juegos para niños (superficie superior a 200 m<sup>2</sup> y posibilidad de inscribir un círculo de 12 m de diámetro) y finalmente se prevén unas zonas verdes de conexión entre los citados espacios públicos, de modo que exista una continuidad entre los mismos, que se han considerado como zona independiente a efectos de no contabilizar su superficie como tales espacios libres públicos por entender que legalmente no resultaría posible.

Los jardines se han situado fundamentalmente al sur del sector, si bien próximos y en conexión con las zonas edificadas, y las áreas de juego se han emplazado en el interior, concretamente entre las parcelas de edificación unifamiliar adosada, a su vez conectados con los jardines.

La superficie total de jardines es de 10.221,57 m<sup>2</sup>, la correspondiente a áreas de juego es de 1.792,21 m<sup>2</sup>, siendo, por tanto, la suma de ambas de 12.013,78 m<sup>2</sup>, lo que supera ampliamente las necesidades de esta dotación en el sector. La superficie destinada a conexiones entre zonas verdes es de 2.095,83 m<sup>2</sup>.

La regulación de los espacios libres públicos se establece en las propias Normas Subsidiarias.

#### RED VIARIA

Dentro de este concepto se incluyen los aparcamientos públicos vinculados a la misma. El acceso principal al sector se efectúa desde la Avda. de Oviedo, situada al norte, del que parten dos bucles para servicio a cada una de las dos grandes áreas en que se divide el sector. Esta solución evita el tráfico de paso, manteniendo la privacidad de las zonas residenciales, sin los problemas propios de los fondos de saco.

En la zona este la vía prevista es del tipo denominado en las Normas Subsidiarias de "coexistencia", es decir, en la que se permite el tráfico mezclado de peatones y vehículos, lo que resulta posible dado el escaso número de viviendas que han de ser servidas

por la calle. En la zona oeste, donde la densidad es mayor y la calle conecta con un amplio aparcamiento exigido por la normativa urbanística, se establece la separación de circulaciones, adoptándose una de las secciones tipo establecidas por las Normas Subsidiarias.

En la franja de aparcamientos junto a la Avda. de Oviedo, en la zona este del conjunto, se prevé una banda para la plantación de un seto o arbolado que proteja la vista de los vehículos desde la citada avenida. En el aparcamiento situado en la parte oeste se adopta análogo criterio, situando bandas ajardinadas entre las filas de vehículos. De este modo se consigue, asimismo, una mayor integración de los aparcamientos en el medio.

En la zona sur del sector se prevé una vía que comunica con el exterior del mismo, indicada en las citadas Normas Subsidiarias, incluso en cuanto a su trazado.

El número total de plazas de aparcamiento previstas, tanto a lo largo de las vías como en las zonas específicas para este fin, es de 324. Si sumamos las 21 plazas establecidas para uso público en la zona de equipamiento resulta un total de 345 plazas de uso público.

#### SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales situados dentro del sector corresponden al parque denominado PU2a y a parte del parque PU2b. Éstos se mantienen, lógicamente, en la situación y con la delimitación previstas en las Normas Subsidiarias Municipales. No se establece normativa para ellos, ya que su regulación queda establecida en dichas Normas.

La superficie de la zona PU2a es de 13.281,68 m<sup>2</sup> y la correspondiente a la zona PU2b, en la parte situada dentro del sector, es de 899,56 m<sup>2</sup>.

#### REDES DE SERVICIOS

El artículo 38 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León indica que han de establecerse las reservas de suelo para diversas dotaciones urbanísticas, señalando, entre otras, el sistema de instalaciones destinado a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos y otros que sean necesarios.

El artículo 53 del Reglamento de Planeamiento establece las redes de servicios que ha de considerar el Plan Parcial y los aspectos de las mismas que han de tenerse en cuenta en el planeamiento.

Las Normas Subsidiarias Municipales, en su apartado 6, señalan las características que deben reunir los distintos servicios.

De acuerdo, fundamentalmente, con todo lo expuesto, se han previsto los siguientes servicios:

Abastecimiento de agua, riego e hidrantes.

Saneamiento, con sistema separativo.

Distribución de energía eléctrica.

Alumbrado público.

Canalización telefónica.

Abastecimiento de agua, riego e hidrantes.

En el plano correspondiente figura un esquema de la red, por lo que no se procede a una descripción detallada de la misma, indicando únicamente sus principales condiciones. Ha de tenerse en cuenta que todas las características del servicio, así como el emplazamiento concreto de sus elementos, han de especificarse en los proyectos de urbanización, teniendo el carácter de avance la documentación que figura al respecto en el Plan Parcial.

Las condiciones de cálculo que se han de tener en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización se especifican en las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

La toma de agua se efectuará de la red que discurre por la vía emplazada al norte del sector, de acuerdo con lo indicado por el Ayuntamiento de Villaquilambre. Su sección es de 200 mm y su presión es de aproximadamente 15 m.c.a., según la información facilitada.

Como puede observarse en el plano relativo a esta instalación, se prevé la red de abastecimiento de modo que se dé servicio a cada parcela. Los hidrantes contra incendios se sitúan, en principio, en los puntos señalados en el plano, si bien su emplazamiento defini-

tivo ha de tener en cuenta lo señalado en la normativa contra incendios.

#### Saneamiento.

De acuerdo con lo especificado en el apartado 6.5.5 de las Normas Subsidiarias Municipales, se ha previsto un sistema separativo, con redes independientes para aguas fecales y pluviales.

En los planos correspondientes figuran unos esquemas de las redes, por lo que no se procede a una descripción detallada de las mismas, indicando únicamente sus principales condiciones. Ha de tenerse en cuenta que todas las características del servicio, así como el emplazamiento concreto de sus elementos, han de especificarse en los proyectos de urbanización, teniendo el carácter de avance la documentación que figura al respecto en el Plan Parcial.

El trazado de las redes viene condicionado por las pendientes del terreno, previéndose que puedan efectuarse acometidas de cada parcela a ambas. Asimismo, se recogen las aguas de las vías y espacios públicos, según puede observarse en el plano correspondiente.

De acuerdo con lo indicado por el Ayuntamiento, el vertido de las redes se efectuará al colector que discurre por la carretera. Según se ha señalado por aquél, quien puede tener conocimiento de todos los vertidos que ha de recoger el mencionado colector, éste tiene capacidad para dar servicio al sector.

Dado que el término municipal no dispone de una red general para aguas pluviales, tanto éstas como las aguas fecales acometen al indicado colector, según se ha especificado por el Ayuntamiento, considerando que en el momento debido se proceda a la separación de ambos tipos de vertido.

#### Distribución de energía eléctrica.

Según la información facilitada por la empresa suministradora de energía eléctrica, la toma se ha de efectuar del centro de transformación ubicado en el ángulo sur de la zona PU2a, con una potencia de 400 kVA, que ha de reforzarse para dar servicio al sector y a otras zonas próximas. Desde éste se acomete a otros dos centros de transformación propios del sector, que se emplazarían en la zona residencial multifamiliar, integrándose en la edificación, según se señala en el plano correspondiente. Desde los mismos se sirve, mediante redes subterráneas, a todo el conjunto.

La distribución se efectuará con el trazado aproximado que se señala en el plano que representa el esquema correspondiente, dando servicio a todas las futuras parcelas.

#### Alumbrado público.

La red parte de los centros de transformación. Dado el nivel de esquema que corresponde al Plan Parcial, los datos concretos a este respecto se especificarán detalladamente en el Proyecto de urbanización, estableciendo los niveles de iluminación en función de las zonas. En el plano correspondiente figura un esquema de la red.

#### Canalización telefónica.

La conexión se efectúa en la Avda. de Oviedo, llevando un ramal a lo largo de ésta, desde donde la red penetra y se distribuye en el sector según el esquema indicativo que figura en el plano correspondiente. Otro ramal sirve a la calle situada en la zona sur. En el Proyecto de Urbanización se concretarán los tipos de arquetas y demás detalles de la canalización.

#### Recogida de residuos sólidos.

No se prevé ningún sistema específico para el sector de recogida de residuos sólidos urbanos. El Ayuntamiento dará este servicio de modo análogo a como se efectúa en el resto del municipio.

#### NORMATIVA

La normativa que regula las actuaciones dentro del territorio objeto del Plan Parcial se recoge, fundamentalmente, en las Ordenanzas Reguladoras, constituyendo uno de los documentos que han de integrar el indicado Plan, según se señala en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento, con independencia de lo especificado en los restantes documentos de aquél.

El artículo 61 de dicho Reglamento establece el contenido de las Ordenanzas, habiéndose redactado éstas de acuerdo con el mismo, si bien se ha considerado procedente establecer un nivel superior en

la ordenación de conceptos, distinguiendo entre ordenanzas generales y particulares, ya que ambas presentan un carácter distinto.

Las primeras hacen referencia, en general, a la normativa de las Normas Subsidiarias, ya que ésta se encuentra lo suficientemente detallada para regular pormenorizadamente los distintos aspectos que comprende el Plan Parcial. Asimismo, cuando procede, se alude a normas legales de carácter general. De este modo se consigue:

\* Obtener un documento breve y conciso.

\* Unidad de criterios con la normativa a nivel municipal o general.

\* Cualquier modificación de esta normativa se aplicaría al territorio objeto del Plan Parcial, manteniendo la unidad indicada.

Con independencia de las referencias a otras normas, se hace preciso establecer determinada regulación de acuerdo con las características propias del área de planeamiento, no entrando en aspectos de detalle en esta Memoria, ya que la existencia de comentarios a las distintas normas no requiere más explicación.

Las ordenanzas particulares regulan aspectos específicos del sector, refiriéndose principalmente a cada una de las zonas establecidas en función de los distintos usos y tipologías. Las denominaciones de las zonas se han basado en las que figuran en las Normas Subsidiarias para suelo urbano, aunque sus determinaciones exactas no son válidas para el Plan Parcial, entre otras razones por la necesidad de ajuste a las condiciones de aprovechamiento establecidas para el SAU-8. Por otro lado, estas zonas de ordenanza del suelo urbano tienen carácter orientativo y no vinculante, según se deduce de lo especificado en el apartado 13.2.C de las Normas Subsidiarias. Se ha mantenido el tipo de ficha previsto en las mismas, con objeto de lograr una cierta unidad entre las Normas y el Plan Parcial.

Los aspectos principales de la regulación establecida para cada zona se han analizado en el estudio que se ha realizado de cada una anteriormente, por lo que no se recogen en el presente apartado.

En las Ordenanzas Reguladoras se han introducido unos comentarios de carácter no vinculante que permiten aclarar determinados conceptos, así como establecer referencias a otros documentos.

#### DESARROLLO Y GESTIÓN

##### ETAPAS

Las etapas se describen y justifican en el documento denominado Plan de Etapas, por lo que no se analiza en la presente Memoria, indicando solamente que se prevé una única etapa.

A efectos de lo especificado en el artículo 58.1 del Reglamento de Planeamiento, ha de indicarse que, dada la pequeña superficie del sector y la simplicidad de ejecución de las determinaciones establecidas, resulta viable llevar a la práctica las previsiones de Plan Parcial en una etapa, lo que se deduce del modo señalado para la ejecución de la obras de urbanización, de los compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento, de las garantías del cumplimiento de dichos compromisos y de los medios con que cuenta el promotor de la urbanización. No se reproducen estos datos en el presente apartado, ya que figuran en el anexo de esta Memoria referente a urbanizaciones de iniciativa particular.

##### UNIDADES DE ACTUACIÓN

La gestión del sector se efectuará mediante una actuación integrada, de acuerdo con lo establecido en los artículos 65 y 72 de Ley de Urbanismo de Castilla y León, de modo que los terrenos alcancen la condición de solar, según lo especificado en la citada Ley, delimitando a tal efecto las Unidades de Actuación que procedan y utilizando como instrumento el Proyecto de Actuación.

A tal efecto, los propietarios han de cumplir los deberes establecidos en el título primero de la mencionada Ley, especialmente los especificados en el artículo 20.2, que, a su vez, remite al artículo 18.

La delimitación de las Unidades de Actuación ha de efectuarse en el Plan Parcial, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 73 de la indicada Ley.

En el sector SAU-8 se dan las siguientes circunstancias que pueden afectar a la misma:

\* Su superficie es de 8,31 ha, incluidos los sistemas generales, y de 6,89 ha sin considerar éstos. Esta superficie es reducida a efectos de desarrollo y gestión del territorio

\* El número de propietarios es, asimismo, reducido, lo que permite una gestión eficaz del sector

\* Uno de los propietarios posee del orden del 80% de los terrenos, lo que, asimismo, facilita la gestión

Por las razones expuestas se establece una única Unidad de Actuación en el sector, si bien ha de tenerse en cuenta que se consideran en éste sistemas generales integrados en un área de reparto en las Normas Subsidiarias, lo que ha de tenerse en cuenta a efectos de redacción del Proyecto de Actuación.

#### SISTEMA DE ACTUACIÓN

En las Normas Subsidiarias Municipales se prevé que el sistema de actuación quede elegido con motivo de la aprobación del Proyecto de Actuación, según se especifica en el artículo 74 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, por lo que el Plan Parcial no entra en su determinación.

No obstante, dado el escaso número de propietarios y la posibilidad de acuerdo entre ellos, se establece con carácter indicativo el sistema de concierto, lo que puede permitir una mayor agilidad en la gestión. Éste podrá modificarse, habiendo de quedar elegido definitivamente en el momento de aprobación del Proyecto de Actuación, según se ha expuesto anteriormente.

El desarrollo del sector se basa fundamentalmente en la redacción del indicado Proyecto de Actuación, que ha de atenderse, principalmente, a lo señalado en los artículos 75 y siguientes de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, teniendo en cuenta las especialidades de este Proyecto en función del sistema de actuación que se elija definitivamente. Los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización podrán quedar incorporados al Proyecto de Actuación o redactarse de modo independiente, según se considere más conveniente en su momento, no estableciendo el presente Plan Parcial determinaciones sobre el particular.

La redacción del Proyecto de Reparcelación tiene como consecuencia la obtención por cesión gratuita de los sistemas generales en la parte que corresponde a este sector, de acuerdo con las previsiones de las Normas Subsidiarias. Ha de tenerse en cuenta a este respecto que, en principio, habrían de efectuarse adjudicaciones dentro del sector, en primer lugar, a aquellos propietarios de sistemas generales que a su vez tengan propiedades en el sector, así como a aquéllos que determine el Ayuntamiento. De acuerdo con estos criterios y con las conversaciones mantenidas con el citado organismo, los propietarios de sistemas generales que serían objeto de adjudicación y que, por tanto, formarían parte del proceso de actuación, serían los siguientes: Empresarios Leoneses, S.A., Promociones García de Celis, S.A., D. Fermín Santos Santamarta y D. Nazario García Suárez y la Junta Vecinal de Navatejera.

Las dotaciones urbanísticas propias del sector se obtendrán por cesión gratuita como consecuencia de la aplicación del sistema de actuación, según lo especificado en los artículos 66, 20 y 18 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

#### INICIATIVA PARTICULAR

Dado que se trata de una urbanización de iniciativa particular es de aplicación el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, por lo que se incluye un anexo a la Memoria con los datos a que se refiere el citado artículo.

#### ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

En el documento de este Plan Parcial con esta misma denominación se especifican todos los datos sobre el particular, con las descripciones, justificaciones y evaluación de costes procedentes, por lo que no se analizan en la presente Memoria.

León, enero de 2001.-EL ARQUITECTO

#### ANEXO I SÍNTESIS Y DATOS BÁSICOS

De acuerdo con lo especificado en el artículo 58.3 del Reglamento de Planeamiento, se incluye a continuación una síntesis de la Memoria y un cuadro de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidad y volúmenes y demás aspectos relevantes.

#### SÍNTESIS

OBJETO	SAU-8 de las Normas Subsidiarias del municipio de Villaquilambre
BASE LEGAL	Ley de Urbanismo de Castilla y León, Normas Subsidiarias Municipales
PROMOTOR	Empresarios Leoneses, S.A., y otros
CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Desarrollo de Normas Subsidiarias Demanda de alojamientos Puesta en servicio de sistemas generales
PARÁMETROS PRINCIPALES DE ORDENACIÓN	Edificabilidad bruta: 0,5 u.a./m <sup>2</sup> Aprovechamiento real: 34.457 u.a. Aprovechamiento medio: 0,4407 Densidad de viviendas: 30 viv./ha Nº máx. de viv.: 206 Uso dominante: residencial multifamiliar
TOPOGRAFÍA	Descenso del terreno de norte a sur, con dos plataformas sensiblemente horizontales junto al lindero norte
USOS EXISTENTES	El terreno se encuentra prácticamente libre, cruzado por una línea eléctrica aérea.
INFRAESTRUCTURAS	Puede efectuarse toma de agua desde la Avda. de Oviedo, al norte del sector. La conexión del alcantarillado habrá de hacerse a la carretera La energía eléctrica podrá tomarse del centro de transformación emplazado en el ángulo sur de la zona PU2a La canalización telefónica se podrá conectar desde la Avda. de Oviedo
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	Hay un propietario mayoritario cuyo porcentaje es de un 80%
OBJETIVOS	Desarrollo de las Normas Subsidiarias Mejora de la calidad de vida Protección del medio ambiente Reparto equitativo de cargas y beneficios Obtención de sistemas generales Privacidad Respeto medioambiental
CRITERIOS DE PLANEAMIENTO	Ajuste a la normativa vigente Trama viaria de modo que se garantice la privacidad Situación de la edificación en las plataformas existentes Situación de los espacios libres al sur en conexión con otros Integración de usos Continuidad de los espacios libres y señalamiento de diversos niveles de éstos Señalamiento de diversos niveles de vías Soleamiento y vistas de las edificaciones Selección de usos económicamente rentables Ajuste de la red viaria y los servicios a las necesidades reales del sector
ORDENACIÓN PREVISTA	Según plano de zonificación. Se prevén unas zonas de edificación unifamiliar al este y otra de edificación multifamiliar al oeste, situando el equipamiento, asimismo, al oeste y las zonas verdes al sur.
DESARROLLO Y GESTIÓN	Se prevé una etapa y una unidad de actuación. Se recomienda como sistema de actuación el de concierto.
DATOS BÁSICOS	Los datos básicos se recogen en el cuadro adjunto.

León, enero de 2001.-EL ARQUITECTO

## ANEXO 2

## DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

Se establecen, fundamentalmente, de acuerdo con lo especificado en el artículo 64 de Reglamento de Planeamiento, que, en determinados aspectos, remite al artículo 46 del mismo.

## NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

El Plan Parcial constituye un desarrollo de las Normas Subsidiarias Municipales, en las que se prevé el planeamiento y urbanización del suelo apto para urbanizar sin establecer limitaciones que lo impidan. Tampoco se señalan plazos para cumplir los deberes urbanísticos, por lo que el planeamiento puede llevarse a cabo cuando el Ayuntamiento y los particulares lo estimen conveniente.

Los principales factores que justifican la oportunidad y conveniencia del desarrollo del sector en el momento actual son los siguientes:

\* La demanda de alojamientos en el municipio por parte de la población, lo que exige, para su ordenado asentamiento, la planificación de terrenos previstos para este fin en el planeamiento general.

\* La necesidad de puesta en servicio de determinados sistemas generales, lo que se posibilita con la planificación y gestión del sector, ya que éste se encuentra incluido en un área de reparto establecida para la obtención de tales sistemas generales.

## PROPIETARIOS AFECTADOS

PROPIETARIO	N.I.F.	DIRECCIÓN
Empresarios Leoneses, S.A.	A24256091	Avda. Reyes Leoneses, 27. 24008 LEÓN
D. Antonio García Villaverde y	9.715.583 S y	Avda. La Libertad, 112-3º C. NAVATEJERA.
Dña. Ana Isabel García Villaverde	9.739.224 N	24012 LEÓN
Dña. Pilar García Martínez	9.688.633 K	C/ Conrado, 1. NAVATEJERA. 24012 LEÓN
Promociones García de Celis, S.A.	A24205056	C/ Burgo Nuevo, 14-Bajo izq. 24001 LEÓN
D. Fermín Santos Santamarta y	9.631.970 F y	C/ Padre Javier de Valladolid, 5-5º B. 24005
D. Nazario García Suárez	9.680.681 G	LEÓN
Junta Vecinal de Navatejera	P2400041 F	C/L. G. Navatejera s/n. NAVATEJERA. 24012 LEÓN

La Junta Vecinal de Navatejera interviene como propietario de sistemas generales que han de ser objeto de adjudicación en este sector.

## EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

En primer lugar ha de indicarse que el sistema de actuación se entenderá elegido una vez aprobado el Proyecto de Actuación, según se señala en el artículo 74.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Sin embargo, se prevé, en principio, que éste sea el de concierto, por las razones que se exponen en otros documentos del Plan Parcial.

La aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador al promotor del mismo, según se especifica en el artículo 77 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, por lo que la determinación definitiva de esta condición se producirá en ese momento. De acuerdo con lo señalado en el artículo 78, en el sistema de concierto será urbanizador el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación, por lo que, en el presente caso, se prevé, en principio, que actúe como urbanizador el promotor del Plan Parcial, que será, a su vez, promotor del Proyecto de Actuación.

La ejecución material de las obras de urbanización será contratada por el urbanizador a la empresa o empresas especializadas en este tipo de obras que considere oportuno, exigiéndose las correspondientes garantías en cuanto a calidades y plazos de modo que se cumplan las previsiones establecidas en cuanto a éstos.

## COMPROMISOS SOBRE LA URBANIZACIÓN

## PLAZO DE URBANIZACIÓN

El plazo previsto para la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización es de cinco meses a partir de la comunicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial, salvo que no resulte posible la presentación del Proyecto de Actuación, especialmente la reparcelación de las fincas, por no encontrarse totalmente resueltas todas las cuestiones referentes a propiedades u otras razones. La ejecu-

ción de las obras de urbanización se efectuará en un plazo de ocho meses a partir de la comunicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. En todos los casos podrán concederse prórrogas por causas justificadas, así como interrumpirse el cómputo de plazos por motivos de tramitación u otras causas ajenas a los promotores.

## EDIFICIOS PARA DOTACIONES COMUNITARIAS

Dentro del contenido y alcance del Plan Parcial no se prevé la construcción por parte de los promotores de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización. No obstante, mediante documento independiente se podrán alcanzar acuerdos al respecto con el Ayuntamiento.

## CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La conservación de las dotaciones urbanísticas públicas, relativas fundamentalmente a viales (red viaria, aparcamientos, itinerarios peatonales, etc.) y espacios libres públicos, una vez urbanizadas y entregadas al Ayuntamiento, correrá a cargo de éste en condiciones análogas al resto del municipio.

## GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

Se establecerá una garantía del cumplimiento de los compromisos expuestos por un importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica que figura en el documento Estudio Económico Financiero del Plan Parcial. Esta garantía se establecerá en el momento que se requiera para ello al urbanizador de acuerdo con la fase de tramitación del expediente de desarrollo y gestión de la actuación.

## MEDIOS ECONÓMICOS

A fin de justificar la capacidad del promotor para desarrollar la actuación, se incluyen los documentos de interés al respecto como anexo al Plan Parcial.

León, enero de 2001.-LOS PROMOTORES.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8  
MUNICIPIO DE VILLAQUILAMBRE  
ORDENANZAS REGULADORAS  
ORDENANZAS

## 1 ORDENANZAS GENERALES

## 1.1 GENERALIDADES

## 1.1.1 Objeto

El Plan Parcial constituye un desarrollo de las Normas Subsidiarias Municipales de Villaquilambre y establece el régimen jurídico urbanístico que ha de aplicarse en el sector SAU-8 de las citadas Normas, complementado con las determinaciones establecidas en éstas.

## 1.1.2 Ámbito territorial

El Plan Parcial se aplica a la parte de territorio de suelo apto para urbanizar definido en las Normas Subsidiarias Municipales con la denominación SAU-8. La delimitación de este sector es la establecida en la mencionadas Normas y concretada en los planos del Plan Parcial.

## 1.1.3 Ejecutividad

El Plan Parcial entrará en vigor y será ejecutivo al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva.

## 1.1.4 Vigencia y modificación

El Plan Parcial tiene vigencia indefinida. No obstante podrá ser modificado en cualquier momento mediante los procedimientos legalmente establecidos.

Comentarios: La regulación de las modificaciones de planeamiento se establece, fundamentalmente, en el artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

## 1.1.5 Obligatoriedad

El Plan Parcial es vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, de acuerdo con lo especificado en el artículo 62 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

## 1.1.6 Utilidad pública

La aprobación definitiva del Plan Parcial implica la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en él y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a los efectos y con las características que se establecen en el artículo 63 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

### 1.1.7 Información urbanística

El Plan Parcial es público y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlo e informarse de su contenido en el Ayuntamiento de Villaquilambre. Toda persona física o jurídica tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto en el plazo de dos meses desde que se presente la solicitud en el registro municipal.

Comentarios: Los aspectos relativos a información urbanística se recogen, fundamentalmente, en los artículos 141 a 147 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

### 1.1.8 Interpretación

Se aplicarán al Plan Parcial los criterios de interpretación establecidos para las Normas Subsidiarias Municipales en el apartado 1.8 de sus Normas Urbanísticas. La Memoria tiene carácter vinculante en el Plan Parcial.

Comentarios: La Memoria es vinculante en el Plan Parcial, de acuerdo con lo especificado en el artículo 51 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, lo que altera el carácter que establece el citado apartado 1.8 con respecto a ella. No obstante, se considera procedente mantener el orden de prevalencia que se señala en dicho apartado.

### 1.1.9 Terminología de conceptos

La terminología de conceptos será la misma que utilizan las Normas Subsidiarias Municipales.

Comentarios: Las principales definiciones que afectan a la edificación se especifican en el capítulo 5 de las citadas Normas.

## 1.2 RÉGIMEN DEL SUELO

### 1.2.1 DISPOSICIONES GENERALES

#### 1.2.1.1 Derecho de propiedad

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el Plan Parcial, así como en las Leyes y en las Normas Subsidiarias Municipales.

#### 1.2.1.2 Calificación del suelo

El suelo objeto del Plan Parcial se califica en los siguientes tipos:

MANZANA MIXTA A EN SAU-8

MANZANA MIXTA B EN SAU-8

UNIFAMILIAR INTENSIVA I EN SAU-8

UNIFAMILIAR EXTENSIVA I EN SAU-8

EQUIPAMIENTO EN SAU-8

ESPACIO LIBRE PÚBLICO JARDINES

ESPACIO LIBRE PÚBLICO ÁREAS DE JUEGO

ESPACIO LIBRE PÚBLICO CONEXIONES

RED VIARIA

El régimen urbanístico específico aplicable en cada uno de estos suelos se establece en el apartado denominado Ordenanzas Particulares.

#### 1.2.1.3 Derechos de los propietarios

Una vez en vigor el Plan Parcial, los propietarios de terrenos tienen derecho a urbanizar los mismos de acuerdo con aquél para que alcancen la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones establecidas por el presente planeamiento y por la legislación urbanística.

El aprovechamiento que corresponde a los propietarios es el que se obtiene de aplicar a los terrenos el 90% del aprovechamiento medio del sector, que se materializará sobre las parcelas que resultan de la ordenación o mediante compensación económica.

Para ejercer los derechos urbanísticos se requiere la previa aprobación del instrumento de gestión urbanística, que se determina en otro apartado de estas Ordenanzas, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

#### 1.2.1.4. Deberes de los propietarios

Los propietarios de terrenos del sector deberán cumplir los deberes establecidos en el apartado 3 del artículo 18 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Comentarios: Según la disposición transitoria tercera de la mencionada Ley, apartado 1 c), se ha de aplicar en este sector el régimen previsto para el suelo urbanizable delimitado, estableciéndose los

deberes de los propietarios, fundamentalmente, en el artículo 20, que, a su vez, remite al artículo 18.3. Según éste, los propietarios deberán:

a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.

c) Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

## 1.2.2 USOS DEL SUELO

### 1.2.2.1 Regulación de usos

Los usos del suelo se regulan por lo establecido en el capítulo 4 de las Normas Subsidiarias Municipales.

Comentarios: La regulación de usos que figura en las Normas Subsidiarias Municipales, con independencia de ser de obligado cumplimiento, resulta suficiente para el presente caso, ya que no se establecen usos no previstos en las citadas Normas.

## 1.2.3 DESARROLLO Y GESTIÓN

### 1.2.3.1 Modalidad

La gestión urbanística y el desarrollo del Plan Parcial se efectuará a través de una actuación integrada sobre una Unidad de Actuación.

#### 1.2.3.2 Plazos

El plazo máximo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos será el señalado con carácter subsidiario en el artículo 21 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, es decir, de ocho años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

En el supuesto de desarrollo por la iniciativa privada, el Ayuntamiento podrá acordar plazos inferiores. En todo caso, en el Proyecto de Actuación ha de quedar determinado el plazo para la ejecución de la actuación.

#### 1.2.3.3 Incumplimiento de plazos

En caso de incumplimiento de los plazos anteriormente señalados por causas justificadas no imputables al propietario el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede o si transcurrida se mantiene el incumplimiento el Ayuntamiento podrá acordar la venta forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

#### 1.2.3.4 Aprovechamiento

El aprovechamiento medio del sector será 0,4407 u.a./m<sup>2</sup>.

Comentarios: Este es el aprovechamiento tipo del área de reparto F de las Normas Subsidiarias Municipales, a la que pertenece el sector, que representa el aprovechamiento medio de éste, según la disposición transitoria tercera de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

#### 1.2.3.5 Cesiones

Los propietarios cederán al Ayuntamiento:

1. Los terrenos reservados en el Plan Parcial para dotaciones urbanísticas del sector, correspondientes a la red viaria y espacios libres públicos.

2. Los terrenos destinados a sistemas generales en la parte que les corresponda, según lo previsto en las Normas Subsidiarias Municipales para el área de reparto F.

3. Los terrenos necesarios para materializar el aprovechamiento resultante de aplicar el 10% del aprovechamiento medio del sector.

### 1.2.3.6 Gastos de urbanización

Los gastos de urbanización se determinarán de acuerdo con lo especificado en el artículo 68 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Comentarios: Los artículos 58 a 62 del Reglamento de Gestión Urbanística concretan determinados aspectos de la normativa anteriormente señalada.

### 1.2.3.7 Unidad de actuación

Se establece una única Unidad de Actuación. No obstante, podrá modificarse siguiendo el procedimiento legalmente previsto.

La modificación de la delimitación se puede llevar a cabo de acuerdo con lo especificado en el artículo 58.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

### 1.2.3.8 Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación se fijará con motivo de la aprobación del Proyecto de Actuación, debiendo justificarse la viabilidad del sistema elegido.

Comentarios: En este Plan Parcial se propone como sistema, con carácter indicativo, el de concierto. En la Memoria se detallan estas cuestiones.

Los Sistemas de Actuación posibles son los previstos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León en su título tercero. Su regulación se recoge, fundamentalmente, en los artículos 78 a 92 de la misma, así como en el Reglamento de Gestión Urbanística, teniendo en cuenta la tabla de preceptos aplicables de éste, según Decreto 223/1999 de 5 de agosto, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Las Normas Subsidiarias Municipales, principalmente en su apartado 3.2, establecen determinaciones en cuanto a los sistemas de actuación, si bien ha de tenerse en cuenta que ciertas especificaciones no se ajustan a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, debiendo aplicarse esta última, según se deduce de su disposición transitoria sexta.

### 1.2.3.9 Proyecto de Actuación

El Proyecto de Actuación es el instrumento de gestión urbanística que se utilizará para establecer las bases técnicas y económicas para el desarrollo de la Unidad de Actuación. Su contenido, elaboración, tramitación y efectos serán los especificados en los artículos 75, 76 y 77 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, habiendo de tener en cuenta, asimismo, las especialidades que se señalan en la citada Ley en función del sistema de actuación elegido.

Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización podrán contenerse en el Proyecto de Actuación o elaborarse los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización, con independencia del Proyecto de Actuación, en cuyo caso, éste contendrá las bases sobre reparcelación y urbanización.

### 1.2.3.10 Incumplimiento del Proyecto de Actuación

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitan para serlo, el Ayuntamiento acordará el cambio de sistema de actuación, de acuerdo con lo especificado en el artículo 74.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

### 1.2.3.11 Reparcelación

Las determinaciones sobre reparcelación, tanto si forman parte del Proyecto de Actuación como si se incluyen en un Proyecto de Reparcelación, independiente del anterior, se ajustarán a las normas contenidas en el punto b) del artículo 75.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el título III del Reglamento de Gestión Urbanística en cuanto resulten de aplicación en función del Sistema de Actuación previsto y teniendo en cuenta la tabla de preceptos aplicables del citado Reglamento, según Decreto 223/1999 de 5 de agosto, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. En todo caso, los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes se redactarán, como mínimo, a escala 1:500.

### 1.2.3.12 Parcelación

Una vez realizada la reparcelación, se podrán desarrollar Proyectos de Parcelación de acuerdo con lo especificado en las Normas Subsidiarias Municipales. En todo caso las parcelas resultantes habrán de tener unas características y condiciones de edificación que se ajusten a las establecidas para cada zona.

Comentarios: La regulación de los Proyectos de Parcelación figura, fundamentalmente, en los apartados 3.5.11 y 3.6.4, punto A, de las Normas Subsidiarias Municipales. Asimismo, habrá de tenerse en cuenta lo especificado en el artículo 104 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

### 1.2.3.13 Urbanización

Las determinaciones para la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las previsiones del Plan Parcial se concretarán en el Proyecto de Actuación o en un Proyecto de Urbanización, independiente del anterior.

Las citadas determinaciones cumplirán con lo señalado en el apartado denominado Normas de Urbanización de estas Ordenanzas.

En cualquier caso, el documento correspondiente se ajustará a lo establecido en los artículos 67 (apartados 2, 3, 4 y 5), 68, 69 (apartado 1) y 70 del Reglamento de Planeamiento.

Además de lo especificado anteriormente, contendrá:

1. El ámbito de la actuación.
2. Las determinaciones del Plan Parcial para el ámbito del proyecto
3. La calificación pormenorizada del suelo.
4. La definición de alineaciones y rasantes.
5. Las características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
6. Las afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

7. La definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

8. La definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del proyecto.

### 1.2.3.14 Licencias

La concesión de licencias se ajustará a lo establecido en los artículos 97 a 105, ambos inclusive, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como a lo señalado en apartado 3.6 de la Normas Subsidiarias Municipales.

Comentarios: Ha de tenerse en cuenta que ciertas especificaciones del citado apartado 3.6 pueden no ajustarse a lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, prevaleciendo lo regulado en esta última.

## 1.3 NORMAS DE URBANIZACIÓN

### 1.3.1 Regulación general de la urbanización

La regulación general de la urbanización será la establecida en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales, complementada con lo especificado a continuación.

### 1.3.2 Aproximación a los edificios a efectos de incendios

Las vías o áreas de aproximación a los espacios de maniobra de los edificios a que se hace referencia en otro apartado de estas ordenanzas deben cumplir las siguientes condiciones:

- a) Anchura mínima libre: 5 m.
- b) Altura mínima libre o gálibo: 4 m.
- c) Capacidad portante del vial: 2.000 Kp/m<sup>2</sup>.
- d) En los tramos curvos el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m (Código de Circulación).

### 1.3.3 Redes de hidrantes contra incendios

En el trazado de las redes de abastecimiento de agua debe contemplarse una instalación de hidrantes, la cual cumplirá las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.

Los hidrantes deben estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a. El Ayuntamiento puede permitir un caudal de 500 l/min si no se puede garantizar el caudal de abastecimiento de agua. En todo caso, la presión será de 10 m.c.a.

#### 1.4 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

##### 1.4.1 Regulación general de la edificación

La regulación general de la edificación será la establecida en el capítulo 5 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales. Esta normativa se complementa con las Ordenanzas Particulares de cada zona, que se especifican en otro apartado de estas Ordenanzas Regulatoras.

##### 1.4.2 Cerramientos de parcela

Los cierres de parcelas con el espacio público tendrán una parte opaca con una altura máxima de un metro sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiendo superarse dicha altura con cierres vegetales, que podrán protegerse con mallazo metálico, rejería, etc. Sobre la citada altura máxima se autorizan los elementos necesarios para la sujeción de las protecciones aludidas, así como puertas para peatones y vehículos, con sus correspondientes encuadres.

##### 1.4.3 Vallado de parcelas sin edificar

Las condiciones de vallado serán las mismas que las especificadas para suelo urbano en las Normas Subsidiarias Municipales.

##### 1.4.4 Condiciones del entorno a efectos de incendios

Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales:

- a) Anchura mínima libre: 6 m.
- b) Altura libre: la del edificio.
- c) Separación máxima al edificio: 10 m.
- d) Distancia máxima hasta cualquier acceso principal al edificio: 30 m.
- e) Pendiente máxima: 10%.
- f) Capacidad portante del suelo: 2.000 Kp/m<sup>2</sup>.
- g) Resistencia al punzonamiento del suelo: 10 t sobre 20 cm diámetro.

La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos, sitas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15 x 0,15 m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la Norma UNE-EN 124:1995.

El espacio de maniobra se debe mantener libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos.

En el caso de edificios cuyos huecos estén abiertos hacia espacios interiores de parcela, deberá existir acceso a éstos para los vehículos del servicio de extinción de incendios. Tanto estos espacios interiores como los accesos cumplirán lo establecido en este apartado y en el relativo a aproximación a los edificios a efectos de incendios.

##### 1.4.5 Condiciones de accesibilidad por fachada a efectos de incendios

Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado anterior deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Dichos huecos deben cumplir las condiciones siguientes:

- a) Facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura del alféizar respecto del nivel de la planta a la que accede no sea mayor que 1,20 m.
- b) Sus dimensiones horizontal y vertical debe ser, al menos, 0,80 m y 1,20 m respectivamente. La distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m, medida sobre fachada.
- c) No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya altura de evacuación no exceda de 9 m.

##### 1.4.6 Instalación de hidrantes contra incendios

Deben contar con la instalación de, al menos, un hidrante los siguientes edificios o establecimientos:

- a) Con carácter general, todo edificio cuya altura de evacuación descendente o ascendente sea mayor que 28 m o que 6 m, respectivamente.
- b) Los cines, teatros, auditorios y discotecas con superficie construida comprendida entre 500 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>.
- c) Los recintos deportivos con superficie construida comprendida entre 5.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>.
- d) Los de uso comercial o de garaje o aparcamiento, con superficie construida comprendida entre 1.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>.
- e) Los de uso hospitalario o residencial, con superficie construida comprendida entre 2.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>.
- f) Los de uso administrativo, docente o vivienda, con superficie construida comprendida entre 5.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>.
- g) Cualquier edificio o establecimiento de densidad elevada conforme al apartado 6.1 de la norma NBE-CPI/96 no mencionado anteriormente, con superficie construida comprendida entre 2.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>.

Los anteriores edificios o establecimientos deben contar con un hidrante más por cada 10.000 m<sup>2</sup> adicionales de superficie construida o fracción.

Los hidrantes de la red pública pueden tenerse en cuenta a efectos de cumplimiento de las dotaciones indicadas. En cualquier caso, los hidrantes que protejan a un edificio deberán estar razonablemente repartidos por su perímetro, ser accesibles para los vehículos del servicio de extinción de incendios y, al menos, uno de ellos debe estar situado a no más de 100 m de distancia de un acceso al edificio.

#### 1.5 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

##### 1.5.1 Regulación general sobre protección

La regulación general sobre protección será la establecida en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales.

#### 2 ORDENANZAS PARTICULARES

##### 2.1 NORMATIVA

###### 2.1.1 MANZANA MIXTA A EN SAU-8

###### 2.1.1.1 Regulación

La normativa se aplica en la zona que figura con esta denominación en los planos de ordenación y se especifica en las fichas que se identifican como 3A/SAU-8 y cuyo nombre es MANZANA MIXTA A EN SAU-8.

###### 2.1.2 MANZANA MIXTA B EN SAU-8

###### 2.1.2.1 Regulación

La normativa se aplica en la zona que figura con esta denominación en los planos de ordenación y se especifica en las fichas que se identifican como 3B/SAU-8 y cuyo nombre es MANZANA MIXTA B EN SAU-8.

###### 2.1.3 UNIFAMILIAR INTENSIVA I EN SAU-8

###### 2.1.3.1 Regulación

La normativa se aplica en la zona que figura con esta denominación en los planos de ordenación y se especifica en las fichas que se identifican como 4/SAU-8 y cuyo nombre es UNIFAMILIAR INTENSIVA I EN SAU-8.

###### 2.1.4 UNIFAMILIAR EXTENSIVA I EN SAU-8

###### 2.1.4.1 Regulación

La normativa se aplica en la zona que figura con esta denominación en los planos de ordenación y se especifica en las fichas que se identifican como 6/SAU-8 y cuyo nombre es UNIFAMILIAR EXTENSIVA I EN SAU-8.

###### 2.1.5 EQUIPAMIENTO EN SAU-8

###### 2.1.5.1 Regulación

La normativa se aplica en la zona que figura con esta denominación en los planos de ordenación y se especifica en las fichas que se identifican como 8/SAU-8 y cuyo nombre es EQUIPAMIENTO EN SAU-8.

## 2.1.6 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

### 2.1.6.1 Regulación

La zona de espacios libres públicos locales señalada en los planos de ordenación se regulará con carácter general por lo especificado en las Normas Subsidiarias Municipales.

Comentarios: Las citadas Normas regulan los espacios libres públicos, fundamentalmente, en el capítulo 8 de las Normas Urbanísticas, relativo a sistemas, y de un modo más concreto en el apartado 8.8.

El mencionado capítulo regula tanto los sistemas generales como los locales, por lo que es de aplicación al presente caso.

## 2.1.7 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE SISTEMAS GENERALES

### 2.1.7.1 Regulación

La zona de espacios libres públicos de sistemas generales señalada en los planos de ordenación se regulará con carácter general por lo especificado en las Normas Subsidiarias Municipales.

Comentarios: Las citadas Normas regulan los espacios libres públicos, fundamentalmente, en el capítulo 8 de las Normas Urbanísticas, relativo a sistemas, y de un modo más concreto en el apartado 8.8.

## 2.1.8 RED VIARIA

### 2.1.8.1 Regulación

La zona de red viaria señalada en los planos de ordenación se regulará con carácter general por lo especificado en las Normas Subsidiarias Municipales.

Comentarios: Las citadas Normas regulan la red viaria, fundamentalmente, en el capítulo 8 de las Normas Urbanísticas, relativo a sistemas, y de un modo más concreto en el apartado 8.7.

El mencionado capítulo regula tanto los sistemas generales como los locales, por lo que es de aplicación al presente caso.

## 2.2 FICHAS REGULADORAS

### NORMAS PARTICULARES DE ZONA 3A/SAU-8

NOMBRE: Manzana mixta A en SAU-8.

ÁMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en los planos con el código 3A/SAU-8.

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación exenta.

USO CARACTERÍSTICO: Residencial.

ALINEACIONES OFICIALES

Marcadas en los planos de ordenación.

PARCELA EDIFICABLE

SUPERFICIE MÍNIMA: 1.000 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE MÁXIMA: No se fija.

FRENTE MÍNIMO (a): 15 m.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: 1,84141 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

OCUPACIÓN MÁXIMA: La resultante de las condiciones de tranqueos y separación de edificios.

ALTURA MÁXIMA (h): 6 plantas (PB+5)/20,30 m desde el terreno en contacto con la edificación.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN - EDIFICACIÓN PRINCIPAL

ALINEACIÓN EXTERIOR (S1): 3 m mín.

FONDO MÁXIMO (f): No se fija.

LINDEROS LATERALES (S2): 3 m mín.

LINDERO POSTERIOR (S3): 3 m mín.

OTROS EDIFICIOS Habrá de cumplirse la observación 1.

EDIFICACIÓN AUXILIAR

SUPERFICIE MÁXIMA: Se permiten rampas o accesos cubiertos a semisótano o sótano. No computan.

ALTURA MÁXIMA (h'): La de la planta baja del edificio más próximo.

SEPARACIÓN A LINDEROS (S5): 3 m mín.

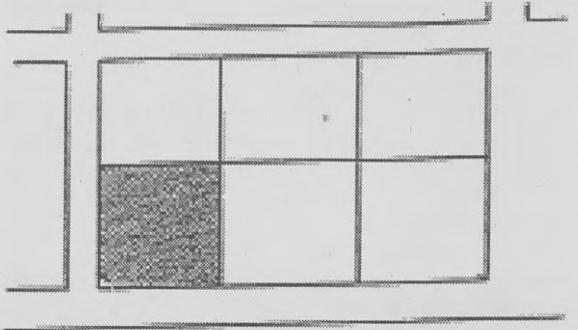
SEPARACIÓN A EDIFICIO PRINCIPAL (S6): Adosadas ó 5 m mín.

OBSERVACIONES

1.- Las piezas habitables que no den a patios interiores cerrados habrán de dar frente a vía pública, espacio libre público, espacio en el que pueda inscribirse un círculo de 16 m de diámetro o espacio conectado con los anteriores en un frente mínimo de 6 m y cuya profundidad máxima no supere el frente existente, no pudiendo ser, en este supuesto, las luces rectas de las piezas habitables inferiores a 6 m.

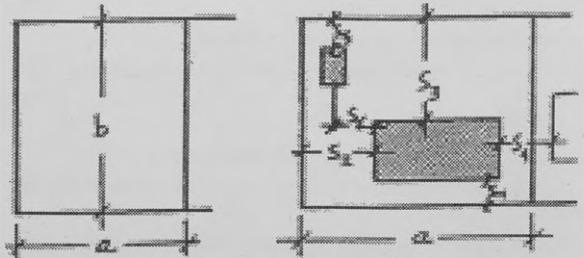
2.- Se preverá, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela. Las plazas en sótano o semisótano no computarán como edificabilidad.

### PARCELACIÓN

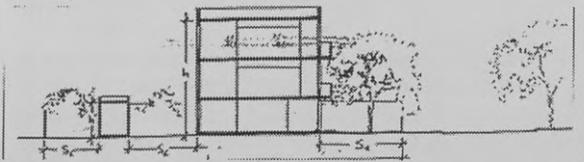


### CONDICIONES DE OCUPACIÓN - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

- a Frente mínimo de parcela.
- b Fondo mínimo de parcela.
- f Fondo máximo de edificación.
- h Altura de la edificación principal.
- h' Altura de la edificación auxiliar.
- S1 Distancia a alineación exterior.
- S2 Distancia a linderos laterales.
- S3 Distancia a lindero posterior.
- S4 Distancia a otros edificios.
- S5 Distancia edif. aux. a linderos.
- S6 Distancia edif. aux. a edif. principal.



### SECCIONES



### CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

USOS

PRINCIPAL:

- Uso Residencial, categoría 2ª. El número máximo de viviendas en la zona será de 157.

COMPLEMENTARIOS:

- Uso terciario: Comercial (categorías 1ª y 2ª), Oficinas y Hospedaje. La superficie destinada a este uso terciario no podrá superar el 15% de la total de la zona.

- Uso Aparcamiento.

- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.

- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

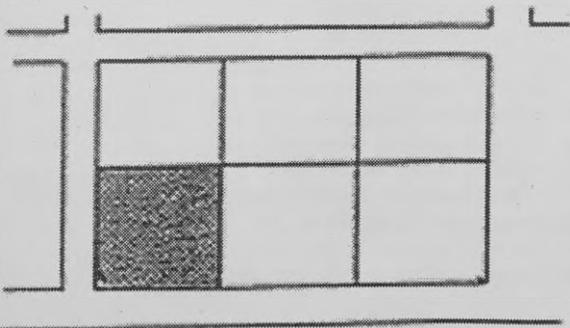
### NORMAS PARTICULARES DE ZONA 3B/SAU-8

NOMBRE: Manzana mixta B en SAU-8.

ÁMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en los planos con el código 3B/SAU-8.

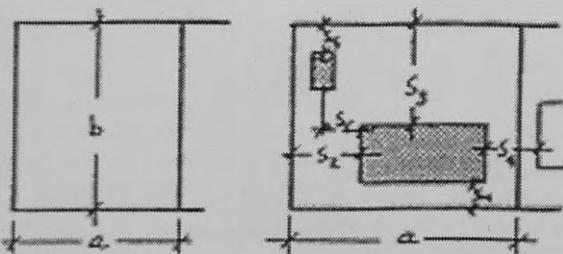
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación exenta.  
 USO CARACTERÍSTICO: Residencial.  
 ALINEACIONES OFICIALES  
 Marcadas en los planos de ordenación.  
 PARCELA EDIFICABLE  
 SUPERFICIE MÍNIMA: 300 m<sup>2</sup>.  
 SUPERFICIE MÁXIMA: No se fija.  
 FRENTE MÍNIMO (a): 15 m.  
 APROVECHAMIENTO  
 EDIFICABILIDAD NETA: 0,39448 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 OCUPACIÓN MÁXIMA: 30%.  
 ALTURA MÁXIMA (h): 3 plantas (PB+2)/9,5 m.  
 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN - EDIFICACIÓN PRINCIPAL  
 ALINEACIÓN EXTERIOR (S1): 3 m.  
 FONDO MÁXIMO (f): 25 m.  
 LINDEROS LATERALES (S2): 3 m mín.  
 LINDERO POSTERIOR (S3): 3 m mín.  
 OTROS EDIFICIOS: S4 - Con ventanas mín. 2/3 h. S'4 - Sin ventanas mín. 1/2 h.

EDIFICACIÓN AUXILIAR  
 SUPERFICIE MÁXIMA: 12 m<sup>2</sup>.  
 ALTURA MÁXIMA (h'): 1 planta (PB)/3 m.  
 SEPARACIÓN A LINDEROS (S5): 3 m mín.  
 SEPARACIÓN A EDIFICIO PRINCIPAL (S6): 5 m mín.  
 OBSERVACIONES  
 - Se preverá, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Las plazas en sótano o semisótano no computarán como edificabilidad.  
 PARCELACIÓN

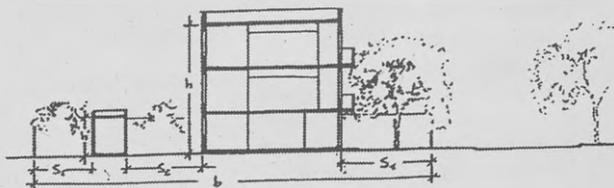


CONDICIONES DE OCUPACIÓN - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

- a Frente mínimo de parcela.
- b Fondo mínimo de parcela.
- f Fondo máximo de edificación.
- h Altura de la edificación principal.
- h' Altura de la edificación auxiliar.
- S1 Distancia a alineación exterior.
- S2 Distancia a linderos laterales.
- S3 Distancia a lindero posterior.
- S4 Distancia a otros edificios.
- S5 Distancia edif. aux. a linderos.
- S6 Distancia edif. aux. a edif. principal.



SECCIONES



CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

USOS

PRINCIPAL:

- Uso Residencial, categoría 2ª. El número máximo de viviendas en la zona será de 6.

COMPLEMENTARIOS:

- Uso terciario: Comercial (categorías 1ª y 2ª), Oficinas y Hospedaje. La superficie destinada a este uso terciario no podrá superar el 15% de la total de la zona.

- Uso Aparcamiento.

- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.

- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 4/SAU-8

NOMBRE: Unifamiliar intensiva I en SAU-8.

ÁMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en los planos con el código 4/SAU-8.

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación en hilera, adosada o pareada.

USO CARACTERÍSTICO: Residencial.

ALINEACIONES OFICIALES

Marcadas en los planos de ordenación.

PARCELA EDIFICABLE

SUPERFICIE MÍNIMA: 200 m<sup>2</sup>.

FRENTE MÍNIMO (a): 6 m.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: 0,69958 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 50%.

ALTURA MÁXIMA (h): 2 plantas (PB+1)/7 m.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN - EDIFICACIÓN PRINCIPAL

ALINEACIÓN EXTERIOR (S1): 5 m mín. y según observación 1.

FONDO MÁXIMO (f): No se fija.

LINDEROS LATERALES (S2): Adosada o mín. 3 m.

LINDERO POSTERIOR (S3): 5 m mín.

OTROS EDIFICIOS: S4 - Con ventanas mín, 4 m. S'4 - Sin ventanas mín. 3 m.

EDIFICACIÓN AUXILIAR

SUPERFICIE MÁXIMA:

ALTURA MÁXIMA (h'):

SEPARACIÓN A LINDEROS (S5):

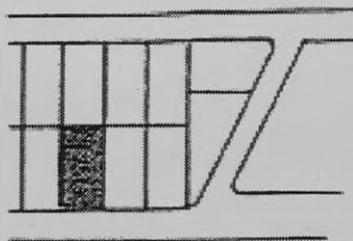
SEPARACIÓN A EDIFICIO PRINCIPAL (S6):

OBSERVACIONES

1.- En extremos de hilera la edificación puede situarse en la alineación oficial sin retranqueos en su fachada lateral.

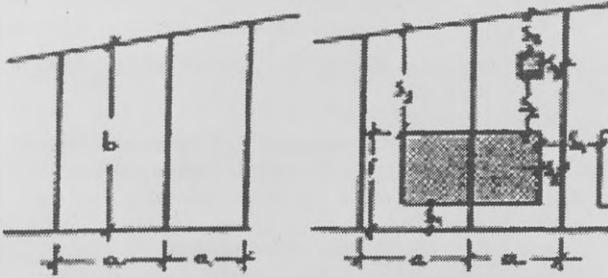
2.- Se preverá, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela. Las plazas en sótano o semisótano no computarán como edificabilidad.

PARCELACIÓN

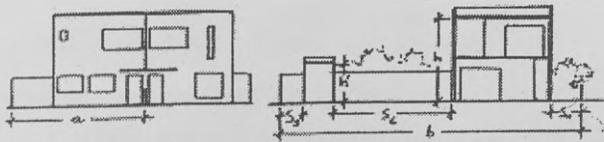


CONDICIONES DE OCUPACIÓN - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

- a Frente mínimo de parcela.
- b Fondo mínimo de parcela.
- f Fondo máximo de edificación.
- h Altura de la edificación principal.
- h' Altura de la edificación auxiliar.
- S1 Distancia a alineación exterior.
- S2 Distancia a linderos laterales.
- S3 Distancia a lindero posterior.
- S4 Distancia a otros edificios.
- S5 Distancia edif. aux. a linderos.
- S6 Distancia edif. aux. a edif. principal.



SECCIONES



CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

USOS

PRINCIPAL:

- Uso Residencial, categoría 1ª. El número máximo de viviendas en la zona será de 31.

COMPLEMENTARIOS:

- Uso Aparcamiento
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 6/SAU-8

NOMBRE: Unifamiliar extensiva I en SAU-8.

ÁMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en los planos con el código 6/SAU-8.

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación aislada.

USO CARACTERÍSTICO: Residencial.

ALINEACIONES OFICIALES

Marcadas en los planos de ordenación.

PARCELA EDIFICABLE

SUPERFICIE MÍNIMA: 500 m<sup>2</sup>.

FRENTE MÍNIMO (a): 15 m a vía o espacio libre público.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: 0,55 y según observación 1.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 50%.

ALTURA MÁXIMA (h): 2 plantas (PB+1)/7 m sobre la rasante oficial de la calle. Ver observación 2.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN - EDIFICACIÓN PRINCIPAL

ALINEACIÓN EXTERIOR (S1): 5 m mín.

FONDO MÁXIMO (f): No se fija.

LINDEROS LATERALES (S2): 3 m mín.

LINDERO POSTERIOR (S3): 3 m mín.

OTROS EDIFICIOS: S4 - Con ventanas mín. 2/3 h. S'4 - Sin ventanas mín. 1/2 h.

EDIFICACIÓN AUXILIAR

SUPERFICIE MÁXIMA:

ALTURA MÁXIMA (h');

SEPARACIÓN A LINDEROS (S5);

SEPARACIÓN A EDIFICIO PRINCIPAL (S6);

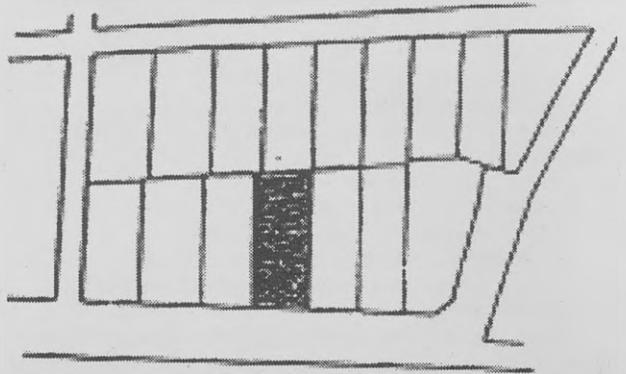
OBSERVACIONES

1.- A efectos de edificabilidad se computan las plantas sobre el terreno en contacto con la edificación.

2.- Se permite una planta más sobre el terreno en contacto con la edificación en función de la pendiente del mismo.

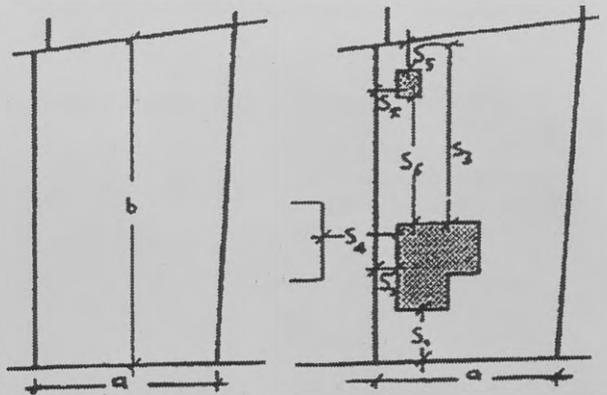
3.- Se preverá, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela. Las plazas en sótano o semisótano no computarán como edificabilidad.

PARCELACIÓN

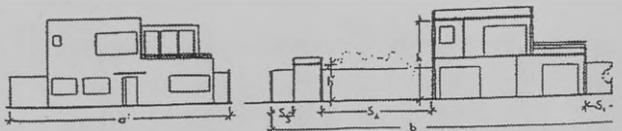


CONDICIONES DE OCUPACIÓN - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

- a Frente mínimo de parcela.
- b Fondo mínimo de parcela.
- f Fondo máximo de edificación.
- h Altura de la edificación principal.
- h' Altura de la edificación auxiliar.
- S1 Distancia a alineación exterior.
- S2 Distancia a linderos laterales.
- S3 Distancia a lindero posterior.
- S4 Distancia a otros edificios.
- S5 Distancia edif. aux. a linderos.
- S6 Distancia edif. aux. a edif. principal.



SECCIONES



CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

**USOS**

**PRINCIPAL:**

- Uso Residencial, categoría 1ª. El número máximo de viviendas en la zona será de 12.

**COMPLEMENTARIOS:**

- Uso Aparcamiento.
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA 8/SAU-8**

**NOMBRE:** Equipamiento en SAU-8.

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** Señalado en los planos con el código 8/SAU-8.

**TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:** Edificación aislada.

**USO CARACTERÍSTICO:** Dotacional.

**ALINEACIONES OFICIALES**

Marcadas en los planos de ordenación.

**PARCELA EDIFICABLE**

**SUPERFICIE MÍNIMA:** 1.000 m<sup>2</sup>.

**FRENTE MÍNIMO (a):** No se fija.

**APROVECHAMIENTO**

**EDIFICABILIDAD NETA:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excepto en uso terciario que será 0,23077 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 60%.

**ALTURA MÁXIMA (h):** 3 plantas (PB+2).

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN - EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

**ALINEACIÓN EXTERIOR (S1):** 5 m mín.

**FONDO MÁXIMO (f):** No se fija.

**LINDEROS LATERALES (S2):** 5 m mín.

**LINDERO POSTERIOR (S3):** 5 m mín.

**ÓTROS EDIFICIOS:** S4 - Con ventanas mín. 2/3 h. S'4 - Sin ventanas mín. 1/2 h.

**EDIFICACIÓN AUXILIAR**

**SUPERFICIE MÁXIMA:** 30 m<sup>2</sup>.

**ALTURA MÁXIMA (h'): 1 planta (PB)/3,5 m.**

**SEPARACIÓN A LINDEROS (S5):** 3 m mín.

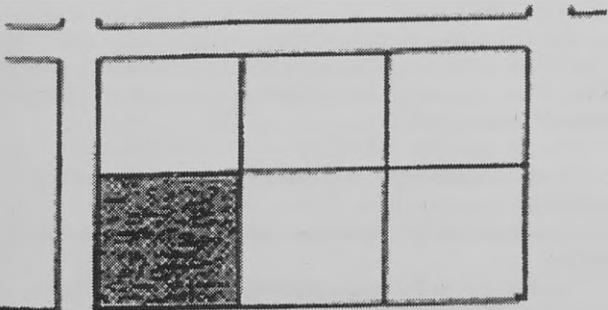
**SEPARACIÓN A EDIFICIO PRINCIPAL (S6):** Mayor de 3 m.

**OBSERVACIONES**

1.- En el interior de la parcela se preverá una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 u.a. de edificabilidad máxima permitida.

2.- Será obligatoria una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Las plazas de uso público anteriormente indicadas pueden computarse a estos efectos. Los garajes en sótanos y semisótanos no computarán como edificabilidad.

**PARCELACIÓN**



**CONDICIONES DE OCUPACIÓN - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN**

a Frente mínimo de parcela.

b Fondo mínimo de parcela.

f Fondo máximo de edificación.

h Altura de la edificación principal.

h' Altura de la edificación auxiliar.

S1 Distancia a alineación exterior.

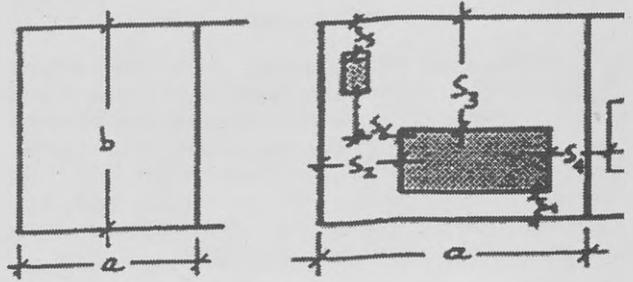
S2 Distancia a linderos laterales.

S3 Distancia a lindero posterior.

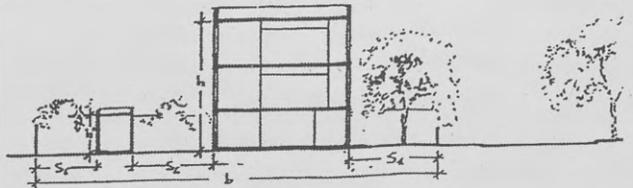
S4 Distancia a otros edificios.

S5 Distancia edif. aux. a linderos.

S6 Distancia edif. aux. a edif. principal.



**SECCIONES**



**CONDICIONES ESTÉTICAS**

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

**USOS**

**PRINCIPAL:**

- Uso Residencial, categoría 3ª.

- Uso Terciario.

- Uso Dotacional.

**COMPLEMENTARIOS:**

- Uso Aparcamiento.

- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.

- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

\*\*\*

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-8**

**MUNICIPIO DE VILLAQUILAMBRE**

**RELACION DE PLANOS**

11. Plano de información. Situación. Clasificación del suelo. Estructura general en las Normas Subsidiarias Municipales.
12. Plano de Información. Ordenación en las Normas Subsidiarias Municipales.
13. Plano de Información. Ordenación en las Normas Subsidiarias Municipales.
14. Plano de Información. Topográfico.
15. Plano de Información. Usos existentes.
16. Plano de Información. Estructura de propiedad.
17. Plano de Información. Características naturales.
- P1. Plano de Proyecto. Calificación y zonificación.
- P2. Plano de Proyecto. Red viaria. Circulaciones y aparcamientos.
- P3. Plano de Proyecto. Red viaria. Planta de perfiles.
- P4. Plano de Proyecto. Red viaria. Perfiles.
- P6. Plano de Proyecto. Esquema de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- P7. Plano de Proyecto. Esquema de alcantarillado. Aguas fecales.
- P8. Plano de Proyecto. Esquema de alcantarillado. Aguas pluviales.
- P9. Plano de Proyecto. Esquema de energía eléctrica.
- P10. Plano de Proyecto. Esquema de alumbrado público.
- P11. Plano de Proyecto. Esquema de canalización telefónica.
- P12. Plano de Proyecto. Plan de Etapas y Unidades de Actuación.

# Administración Local

## Ayuntamientos

### PONFERRADA

Aprobado inicialmente el expediente número 12/2002 de modificación de créditos del Presupuesto Municipal, por acuerdo plenario de fecha 26 de julio de 2002, y no habiéndose presentado reclamaciones ni sugerencias durante el período de exposición pública, se considera definitivamente aprobado el expediente de modificación de créditos número 12/2002, dándose publicidad del mismo de conformidad con el artículo 150.3 de la Ley 39/88, Reguladora de las Haciendas Locales, con el siguiente resumen por capítulos:

#### SUPLEMENTOS DE CRÉDITO

	Euros
Capítulo II	74.273
Capítulo IV	93.157
Total suplementos de crédito	167.430
Total modificación de créditos	167.430

#### FINANCIACIÓN

- Por remanente líquido de tesorería:

	Euros
Capítulo VIII	167.430
Total financiación	167.430

Contra el referido acuerdo definitivo podrán los interesados interponer recurso contencioso administrativo en el plazo y forma establecidos en la Ley de dicha jurisdicción.

Ponferrada, 30 de agosto de 2002.- El Concejal Delegado de M. Ambiente y R. Interior, Darío Martínez Fernández.

6582 20,80 euros

### SAHAGÚN

Por acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el día 23 de mayo de 2002, se aprobó la convocatoria y bases que rigen la provisión de una plaza de Auxiliar de Policía, incluida en la plantilla de personal funcionario de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

#### BASES

##### 1.- Normas generales.

Es objeto de la presente convocatoria la provisión por el sistema de oposición libre de una plaza de Auxiliar de Policía Local, perteneciente al personal funcionario de carrera de este Ayuntamiento, escala de la Administración Especial, subescala de servicios especiales, clase policía local, categoría auxiliar de policía local, correspondiente al grupo E.

Las funciones de la plaza serán las encomendadas a la policía local por el artículo 53 de la Ley Orgánica 2/86, de Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado, si bien adaptadas a la categoría de auxiliar de policía local.

El desempeño de esta plaza será incompatible con cualquier actividad remunerada pública o privada, quedando sometido al régimen de incompatibilidad, con los deberes y obligaciones inherentes y con el derecho al percibo de las correspondientes retribuciones complementarias.

##### 2.- Requisitos de los aspirantes.

Para ser admitido a la realización de las pruebas selectivas, los aspirantes deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Ser español.

b) Tener 18 años cumplidos y no haber cumplido los 30, contados al día que termine el plazo de presentación de instancia.

c) Estar en posesión del título de certificado de escolaridad u otra titulación equivalente.

d) No padecer enfermedad o defecto físico que impida el normal ejercicio de la función, así como tener una talla mínima de 1,70 metros los hombres y 1,65 metros las mujeres.

e) Carecer de antecedentes penales por comisión de delito doloso.

f) No haber sido separado mediante expediente disciplinario del servicio de cualquiera de las Administraciones Públicas, ni hallarse inhabilitado para el ejercicio de las funciones públicas por sentencia firme.

g) Estar en posesión del permiso de conducción de vehículos de las clases A y B, con la autorización para conducir vehículos prioritarios (B.T.P.) o equivalente y mantenerlos en vigor.

Todos los requisitos anteriores deberán poseerse en el momento de finalizar el plazo de presentación de instancias solicitando tomar parte en la oposición libre, y gozar de los mismos hasta el nombramiento.

##### 3.- Solicitudes.

Las instancias solicitando tomar parte en el proceso de selección, en las que los aspirantes deberán manifestar que reúnen todas y cada una de las condiciones exigidas en la base segunda, y que se comprometen a prestar juramento o promesa en la forma legalmente establecida, se dirigirán al señor Alcalde y se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, durante el plazo de veinte días naturales, contados a partir del siguiente al que aparezca el extracto de la convocatoria en el *Boletín Oficial del Estado*; la convocatoria y sus bases se publicarán también en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y *Boletín Oficial de Castilla y León*.

Las instancias también podrán presentarse en la forma que determina el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Los derechos de examen, que se fijan en la cantidad de dos mil pesetas, serán satisfechos a través de ingreso en la cuenta de este Ayuntamiento en Caja España, número 2096 0025 52 2015239704 y se acreditará su pago mediante el correspondiente resguardo que se unirá a la instancia y no podrán ser devueltos más que en el caso de no ser admitidos a examen por falta de requisitos exigidos para formar parte en el mismo.

Al presentar las instancias se adjuntará fotocopia del permiso de conducción de vehículos exigidos en la base segunda de esta convocatoria, documento nacional de identidad y título de certificado de escolaridad o titulación equivalente.

##### 4.- Admisión de aspirantes.

Terminado el plazo de presentación de instancias, la Presidencia de la Corporación aprobará la lista provisional de los opositores admitidos y excluidos, que se hará pública en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y será expuesta en el tablón de anuncios de la Casa Consistorial, concediéndose un plazo de diez días hábiles para subsanación de errores.

##### 5.- Tribunal.

El tribunal calificador de la oposición estará constituido de la siguiente forma:

Presidente: El de la Corporación o miembro de la misma en quien delegue.

Vocales: Un representante del profesorado oficial del Estado.

Un representante de la Junta de Castilla y León.

Un Concejal del Ayuntamiento por cada grupo municipal.

Un funcionario de carrera de la Administración Local perteneciente al menos al grupo E.

Un representante de la Jefatura Provincial de Tráfico.

Secretario: Actuará de Secretario el de la Corporación, con voz y sin voto.

Deberán designarse suplentes que, con los titulares respectivos, integrarán el tribunal.

La designación de los miembros del tribunal se hará pública en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, así como en el tablón de anuncios de la Corporación.

El tribunal no podrá constituirse ni actuar sin la asistencia de más de la mitad de sus miembros, titulares o suplentes, indistintamente.

Para las pruebas médicas, físicas y psicotécnicas, se requerirán los servicios de personal especializado, que emitirá su informe con arreglo a las condiciones de esta convocatoria, a la vista del cual, el tribunal resolverá.

Asimismo, podrán nombrarse asesores del tribunal que actuarán con voz pero sin voto.

Los miembros del tribunal deberán abstenerse de intervenir cuando concurra en ellos alguna de las circunstancias prevista en el citado artículo conforme determina el artículo 29 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### 6.- Comienzo y desarrollo de los ejercicios.

El orden de actuación de los aspirantes, en los ejercicios que no pueden realizarse conjuntamente, se iniciará alfabéticamente por aquellos cuyo primer apellido comience por la letra "S" según la Resolución de 18 de marzo de 2002, de la Secretaría de Estado para la Administración Pública (BOE de 2 de abril de 2002), por la que se hace público el resultado del sorteo a que se refiere el artículo 17 del Real Decreto 364/1995, de 10 de marzo, que aprueba el Reglamento General de Ingreso del Personal al Servicio de la Administración del Estado.

Al menos quince días naturales antes del comienzo del primer ejercicio, el tribunal calificador anunciará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en el tablón de anuncios de la Corporación el día, hora y lugar en que habrá de tener lugar.

Una vez comenzadas las pruebas, los anuncios sucesivos se harán públicos por el tribunal en el tablón de anuncios de la Corporación. Desde la total conclusión de un ejercicio o prueba, hasta el comienzo del siguiente, deberá transcurrir un plazo mínimo de 72 horas y máximo de 45 días naturales.

Los opositores serán convocados para cada ejercicio en llamamiento único, salvo casos de fuerza mayor, debidamente justificados y apreciados libremente por el tribunal.

#### 7.- Ejercicios de la oposición.

Constará de los siguientes ejercicios y pruebas:

I. Reconocimiento médico.- Tendrá carácter eliminatorio y se ajustará a las condiciones establecidas en el Anexo I. La calificación será apto o no apto.

II. Aptitud física.- Tendrá carácter eliminatorio y se ajustará a las condiciones establecidas en el Anexo II. La calificación será apto o no apto.

III. Prueba de conocimientos.- Tendrá carácter eliminatorio y consistirá en la contestación por escrito de un cuestionario de 20 preguntas sobre los temas relacionados en el Anexo III. La duración de esta prueba no podrá superar las 2 horas.

La calificación de este ejercicio será de 0 a 10 puntos, siendo eliminados los aspirantes que no alcancen un mínimo de 5 puntos.

IV. Prueba informática.- No tendrá carácter eliminatorio y consistirá en la demostración del manejo de un procesador de textos (Microsoft Word). La calificación de este ejercicio será de 0 a 5 puntos.

#### 8.- Calificación y valoración de la oposición.

Para calificar el ejercicio III de la oposición se otorgará por cada miembro del tribunal una puntuación entre 0 y 10 puntos. A continuación se sumarán las puntuaciones así otorgadas y se dividirá el total por el número de miembros que hubieran asistido al ejercicio, siendo el cociente la calificación definitiva.

Para calificar el ejercicio IV de la oposición se otorgará por cada miembro del tribunal una puntuación entre 0 y 5 puntos. A continuación se sumarán las puntuaciones así otorgadas y se dividirá el total por el número de miembros que hubieran asistido al ejercicio, siendo el cociente la calificación definitiva.

La calificación final del aspirante vendrá determinada por la suma de la prueba de conocimientos superada y la prueba informática (ejercicios III y IV).

#### 9.- Relación de aprobados, curso de formación básica, presentación de documentos y nombramientos.

Una vez terminada la calificación de los aspirantes, el tribunal publicará la lista de los aprobados por orden de puntuación en el tablón de anuncios de la Corporación, no pudiendo rebasar los propuestos el número de vacantes existentes al momento de dicha publicación que el tribunal elevará al Ilmo. señor Alcalde a favor de los aspirantes que reúnan los requisitos para ser nombrados como funcionarios en prácticas.

El opositor propuesto presentará en el departamento administrativo de Personal del Ayuntamiento, dentro del plazo de los veinte días naturales contados a partir de la publicación de la lista de aprobados, los siguientes documentos acreditativos de las condiciones que para tomar parte en la oposición se exigen en la base segunda, y que son:

1. Fotocopia del DNI (acompañado de su original, para compulsar), de conformidad con el Real Decreto 1245/1985, de 17 de julio.

2. Certificado negativo de antecedentes penales, expedido por el Registro de Penados y Rebeldes, referido a la fecha de la terminación de las pruebas selectivas.

3. Declaración jurada de no haber sido separado, mediante expediente disciplinario, del servicio al Estado, a las comunidades autónomas o a las entidades locales, ni hallarse inhabilitado para el ejercicio de las funciones públicas.

4. Certificado acreditativo de no padecer enfermedad o defecto físico que imposibilite el normal ejercicio de la función, expedido por el Servicio Territorial de Sanidad y Bienestar Social de la Junta de Castilla y León.

5. Certificado de escolaridad o equivalente.

6. Permiso de conducción clase A y B.

Si dentro del plazo indicado y salvo casos de fuerza mayor, los opositores propuestos no presentaran su documentación o no reunieran los requisitos exigidos, no podrán ser nombrados y quedarán anuladas todas sus actuaciones, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudieran haber incurrido por falsedad en la instancia solicitando tomar parte en la oposición.

Los aspirantes aprobados seguirán un curso de formación básica para policías locales organizado por la Junta de Castilla y León, como funcionarios en prácticas, con arreglo al programa que se establezca, debiendo superar las pruebas técnicas y psicológicas que en el mismo se señalen. Los aspirantes que no superen el curso de formación básica podrán repetirlo, por una sola vez, y de no superarlo serán eliminados definitivamente, causando baja en el servicio sin ningún ulterior derecho.

Durante el curso los aspirantes admitidos devengarán los emolumentos que se establezcan, salvo quienes lo hagan en calidad de repetidores.

Una vez efectuado el nombramiento los opositores nombrados deberán tomar posesión en el plazo de treinta días hábiles, a contar del siguiente al que le sea notificado el nombramiento. Aquel que no tome posesión en el plazo indicado, sin causa justificada, decaerá de todos sus derechos.

#### 10.- Incidencias.

El tribunal queda autorizado para resolver las dudas que se presenten y tomar los acuerdos necesarios para el buen orden de la oposición, en todo lo no previsto en estas bases.

Serán de aplicación general las normas contenidas en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 11/1999, de 21 de abril; en el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril; en la Ley 30/1984, de 2 de agosto; Real Decreto 364/1995, de 10 de marzo (BOE 10-04-95), que aprueba el Reglamento General de Ingreso del Personal al Servicio de la Administración General del Estado; Real Decreto 896/1991, de 7 de junio, por el que se establecen las reglas básicas y los programas mínimos a que debe ajustarse el procedimiento de selección de los funcionarios de Administración Local; y en las normas marco de la Comunidad Autónoma de Castilla y León aprobadas por Decreto 5/1997, de 13 de marzo, y demás legislación vigente.

**11.- Recursos.**

La convocatoria y sus bases y cuantos actos administrativos se deriven de ésta y de la actuación del tribunal podrán ser impugnados por los interesados en los casos y en la forma establecida en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

**ANEXO I****RECONOCIMIENTO MÉDICO Y CUADRO DE INUTILIDADES CON RELACIÓN A LA APTITUD PARA EL SERVICIO EN LA POLICÍA MUNICIPAL**

- a) Análisis de sangre.
- b) Consideraciones básicas:
1. Talla mínima: Hombres 1,70 metros; mujeres 1,65 metros.
  2. Índice de corpulencia: De 3 a 5 (Peso: talla en decímetros).
  3. Perímetro torácico: Diferencia entre máximo-mínimo: 4 centímetros o superior.
  4. Espirometría: Mínima 3.000.
- c) Enfermedades generales:
1. Obesidad o delgadez manifiesta que dificulte o incapacite para el ejercicio de las funciones propias del cargo. Se evaluará a través del índice de peso ideal, calculado según la fórmula  $PI=0,75$  (talla en cm-150)+50. No debiendo el aspirante desviarse un 25% del ideal. En aspirantes con complexión atlética se aceptará un 40% de exceso.
  2. Infantilismo marcado.
- d) Enfermedades de la piel y los tejidos:
1. Cicatrices, quemaduras o deformidades en la cara, que tengan repercusión en el aspecto externo.
  2. Psoriasis, eccema, cicatrices que produzcan limitación funcional y otros procesos que dificulten o limiten el desarrollo de su función.
- e) Enfermedades del aparato digestivo:
1. Falta o pérdida de uno o ambos labios.
  2. División congénita o perforaciones adquiridas o extensas en la bóveda palatina, cuando dificulten notablemente la emisión de la palabra o comprometan la deglución.
  3. Falta o pérdida total de la mandíbula inferior o parcial de las mandíbulas que determinen trastornos funcionales graves (masticación, deglución o emisión de la palabra).
  4. Úlcera gastroduodenal y cualquier otro proceso digestivo que, a juicio del tribunal médico, dificulte el desempeño del puesto de trabajo.
- f) Enfermedades del aparato cardiovascular:
1. Hipertensión arterial de cualquier causa, no debiendo sobrepasar las cifras en reposo los 145 mm/Hg. en presión sistólica, y los 90 mm/Hg. en presión diastólica; varices o insuficiencia venosa periférica, lesiones valvulares, así como cualquier otra patología o lesión cardiovascular que, a juicio del tribunal médico, pueda limitar el desempeño del puesto de trabajo.
- g) Enfermedades del aparato respiratorio:
1. Deformación del tórax que modifique o dificulte la respiración o circulación o entorpezca los movimientos del tronco.
  2. El asma bronquial, la broncopatía obstructiva, el neumotórax espontáneo en mas de una ocasión, la tuberculosis pulmonar activa y otros procesos del aparato respiratorio, que dificulten el desarrollo de su trabajo.
- h) Enfermedades del aparato locomotor:
1. Amputación de cualquier dedo o parte del mismo en ambas manos.
  2. Falta del dedo gordo del pie.
  3. Pies planos marcados o con arco plantar poco marcado.
  4. Atrofias o anquilosis de un miembro que sean incompatibles con los esfuerzos y servicios del Cuerpo.
  5. Escoliosis, cifosis o lordosis que produzcan asimetría en la bipedestación.

6. Acortamiento de una extremidad inferior con asimetría de las articulaciones coxofemorales en bipedestación.

7. Genu varum y genu valgum.

8. Lesiones en manos o dedos que produzcan una limitación de flexión o extensión.

i) Enfermedades del aparato de visión:

1. Agudeza visual sin corrección inferior a los dos tercios de la visión normal en ambos ojos.

2. Queratomía radial.

3. Desprendimiento de retina.

4. Estrabismo.

5. Hemianopsias.

6. Discromatopsias. Daltonismo en todos sus grados.

7. Cualquier otro proceso patológico que, a juicio del tribunal médico, dificulte de manera importante la agudeza visual.

j) Enfermedad del aparato de la audición:

1. Agudeza auditiva que suponga una pérdida entre 1.000 y 3.000 hertzios a 35 decibelios o de 4.000 hertzios a 45 decibelios.

k) Enfermedad de la fonación:

1. Tartamudez permanente e importante.

l) Enfermedades del sistema nervioso:

1. Epilepsia, depresión, psicosis, jaquecas, temblor de cualquier causa, alcoholismo, toxicomanías y otros procesos patológicos que dificulten el desarrollo de su función.

m) Otros procesos patológicos:

a) Diabetes, enfermedades transmisibles en actividad, enfermedades inmunológicas sistémicas, intoxicaciones crónicas, hemopatías graves, malformaciones congénitas y cualquier otro proceso que, a juicio del tribunal médico, limite o incapacite para el desarrollo de su trabajo.

**ANEXO II****DESARROLLO DE LAS PRUEBAS FÍSICAS**

1.- Carrera de velocidad (60 metros):

a) Disposición.- El aspirante se colocará en la pista en el lugar señalado, pudiendo realizar la salida de pie o agachado sin tacos.

b) Ejecución.- La propia en una carrera de velocidad.

c) Medición.- Deberá ser manual.

d) Intentos.- Un solo intento.

e) Sólo se permiten dos salidas. A la segunda falta, el opositor será eliminado.

f) Invaldaciones.- De acuerdo con el Reglamento de la FIAA, y siempre que se haya superado el tiempo establecido.

2.- Salto de longitud con los pies juntos:

a) Disposición.- El aspirante se colocará ante una raya de un metro de larga y de 0,05 metros de ancha, marcada en el suelo, paralela al foso de saltos y a una distancia de 0,50 metros del borde anterior del mismo.

b) Ejecución.- Cuando se halle dispuesto, el aspirante flexionará y extenderá rápidamente el tren inferior para, apoyando los dos pies en el suelo, proyectar el cuerpo hacia delante y caer en el foso. Está permitido el balance sobre punta-talón del pie o la elevación de talón antes del salto.

c) Medición.- Se efectuará desde la parte de la raya más alejada del foso hasta la última huella que deje el cuerpo del aspirante sobre la arena del foso.

d) Intentos.- Pueden realizarse tres intentos, contabilizándose el mejor.

e) Invaldaciones.- El salto debe realizarse con un solo impulso de los pies, contabilizándose como nulo aquel en el que, una vez separados los pies del suelo, vuelvan a apoyarse de nuevo para la impulsión definitiva. Es nulo el salto que se produce por el apoyo alternativo y no simultáneo de los pies sobre el suelo. Es nulo el salto en el que el aspirante pise la raya en el momento de la impulsión.

f) Quedará eliminado el aspirante que no alcance la marca establecida.

## 3.- Carrera de resistencia muscular (1.000 metros):

a) Disposición.- El aspirante se colocará en la pista en el lugar señalado para la salida, pudiendo realizarla de pie o agachado sin tacos.

b) Ejecución.- La propia de este tipo de carreras.

c) Medición.- Será manual, con un crono que se pondrá en funcionamiento a la señal del comienzo de la prueba y se detendrá cuando el aspirante traspase la línea de llegada.

d) Intentos.- Un solo intento.

e) Invalidación.- Excederse del tiempo establecido.

## 4.- Natación:

a) Disposición.- Los aspirantes podrán efectuar la salida tanto desde el borde de salida como desde dentro de la piscina. En este caso deberá tocarse claramente la pared de dicho borde de salida con una mano o pie.

b) Ejecución.- Una vez dada la salida por el juez de salida, los aspirantes realizarán nadando 25 metros en estilo libre, debiendo tocar claramente el borde de llegada con alguna de las manos.

c) Medición.- Se contabilizará el tiempo invertido.

d) Invalidaciones.- Se invalidará la prueba y quedará eliminado el aspirante que, aun cuando haya nadado los 25 metros, lo haya hecho sujetándose en alguna parte fija (corchera) o apoyándose en borde o suelo de la piscina y siempre que no haya nadado dichos 25 metros en el tiempo establecido.

## 5.- Ascenso de cuerda:

a) Disposición.- El aspirante tomará la cuerda con ambas manos, nunca más arriba de la marca existente en la cuerda o dos metros del suelo.

b) Ejecución.- Cuando esté dispuesto flexionará los brazos y haciendo presa en la cuerda con los pies, irá ascendiendo a lo largo de la misma, hasta alcanzar la marca situada en la cuerda.

c) Medición.- Se efectúa directamente y a la vista, apoyándose en las marcas previamente colocadas en la cuerda.

d) Intentos.- Un solo intento.

e) Invalidaciones.- Se considerará que no es válida la realización:

- Cuando no se alcance con ambas manos la marca establecida.
- Cuando se pare a descansar durante el ascenso.
- Cuando se supere el tiempo máximo establecido.

Tabla de marcas de las pruebas físicas.

## HOMBRES

Prueba	Edad	
	De 18 a 25 años	De 26 a 30 años
Velocidad (60 metros lisos)	8" 4	8" 6
Resistencia (1 kilómetro)	3' 45"	3' 60"
Salto de longitud pies juntos	2,35 metros	2,30 metros
Ascenso de cuerda (5 metros)	13"	15"
Natación (25 metros libres)	19"	20"

## MUJERES

Prueba	Edad	
	De 18 a 25 años	De 26 a 30 años
Velocidad (60 metros lisos)	10" 2	10" 4
Resistencia (1 kilómetro)	4' 15"	4' 30"
Salto de longitud pies juntos	2,10 metros	2,00 metros
Ascenso de cuerda (5 metros)	14"	16"
Natación (25 metros libres)	24"	26"

## ANEXO III

## TEMARIO DE LA PRUEBA DE CONOCIMIENTOS

Temas comunes:

1. La Constitución Española de 1978. Estructura y contenido. Derechos y deberes fundamentales de los españoles. El Tribunal Constitucional. El Defensor del Pueblo.

2. Las Cortes Generales: Composición, atribuciones y funcionamiento. La elaboración de las leyes.

3. El Poder Judicial. El Consejo General del Poder Judicial. El Tribunal Supremo. El Ministerio Fiscal. Organización judicial española.

4. La Administración periférica del Estado: los Delegados del Gobierno en las Comunidades Autónomas y Subdelegados del Gobierno. La organización territorial del Estado: La Administración Local y las Comunidades Autónomas.

5. El Estatuto de Autonomía de Castilla y León.

6. La Administración y el Derecho Administrativo: fuentes. La Administración Local. Entidades que comprende.

7. La organización municipal. Órganos necesarios. Órganos complementarios. Las competencias municipales. La actividad de policía.

8. La función pública local. Clases de funcionarios. Situaciones administrativas. Selección y perfeccionamiento de los funcionarios. Derechos y deberes del funcionario.

9. El acto administrativo. El procedimiento sancionador. Las multas municipales.

10. Las haciendas locales. Los impuestos, los presupuestos y las cuentas municipales.

Temas específicos:

1. Derecho Penal. Concepto. Función. Principios.

2. La infracción penal. Concepto, delitos y faltas. El dolo y la culpa.

3. Las formas de resolución del delito: la comprobación, la proposición, la provocación y la inducción. Los grados de ejecución del delito: la tentativa, la frustración, la consumación.

4. La responsabilidad criminal. Autores. Cómplices. Encubridores.

5. Las circunstancias modificativas de la responsabilidad penal. Eximentes. Atenuantes. Agravantes.

6. La pena. Concepto. Fines. Clases.

7. La Ley de Bases de Régimen Local.

8. La Ley Orgánica de Representación. Determinación de las condiciones de trabajo y participación del personal al servicio de las Administraciones Públicas.

9. La Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

10. La Ley de Tráfico, Circulación y Seguridad Vial.

11. Normas generales de circulación. Lugar en la vía. Velocidades permitidas. Prioridades de paso. Cambios de sentido. Adelantamientos, paradas y estacionamientos, alumbrado.

12. Señalizaciones. Generalidades. Señales verticales: criterios, requisitos y tipos. Marcas viales: tipos.

13. Infracciones. Clasificación de las infracciones. Sanciones. Competencias sancionadoras. Graduación de las sanciones. Medidas cautelares. Responsabilidad.

14. Ejecución de sanciones administrativas. El procedimiento sancionador. Incoación, tramitación y ejecución.

15. Los Cuerpos de Seguridad: conceptos. Organizaciones de las FF. y CC. de Seguridad del Estado. Policías autónomas. Principios básicos de actuación y disposiciones estatutarias comunes.

16. La Policía Local: Ley 12/1990, de 28 de noviembre, de Coordinación de Policías Locales de Castilla y León. Estructura y contenido.

17. La Policía Local: Decreto 55/1997, de 13 de marzo, Normas Marco a las que han de ajustarse los Reglamentos de los Policías Locales en el ámbito de la Comunidad de Castilla y León. Estructura y contenido.

18. La Policía Judicial. Concepto. Clases. Cometidos. Detención y tratamiento de detenidos.

19. La Policía Administrativa. Concepto. Competencia municipal. La Policía Local como Policía Administrativa. Funciones y competencias.

20. La seguridad ciudadana. Concepto. Competencia municipal. La Policía Local como Policía de Servicios. Funciones y competencias. Sahagún, 29 de agosto de 2002.- El Alcalde, Marino Rodríguez Pérez.

6570

88,00 euros

## VILLANUEVA DE LAS MANZANAS

Don Fermín Santos Santamarta ha solicitado licencia urbanística para la instalación de abastecimiento público de combustibles, tienda vinculada y hotel en las parcelas 238 y 239 del polígono 108, en Palanquinos, que precisa autorización de uso de suelo rústico, por lo que de conformidad con lo previsto en el artículo 25.2.b. de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, se abre un período de información pública por espacio de quince días, durante los cuales los interesados tendrán a su disposición el expediente en Secretaría municipal, en horario de oficina.

Villanueva de las Manzanas, a 27 de agosto de 2002.- El Alcalde, Joaquín Pérez Morala.

6551 10,40 euros

## SOTO Y AMÍO

Aprobado por la Comisión de Gobierno, en sesión de 27 de agosto de 2002, el padrón de la tasa por suministro domiciliario de agua en Canales-La Magdalena y Garaño correspondiente al 1º semestre de 2002, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124.3 de la Ley General Tributaria, se expone al público por plazo de 15 días en la Tesorería municipal y se notifica colectivamente mediante el presente anuncio.

Contra las liquidaciones incluidas en el referido padrón, podrán los interesados interponer los siguientes recursos:

Recurso de reposición, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la notificación expresa de dicho acto, ante la Comisión de Gobierno.

Contra la resolución del recurso de reposición podrá interponer recurso contencioso administrativo ante el órgano jurisdiccional competente, a tenor de lo dispuesto en los artículos 6 a 13 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

El plazo para interponer recurso contencioso administrativo será de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la resolución expresa del recurso de reposición.

En caso de ausencia de resolución expresa, el plazo para deducir el recurso contencioso administrativo será de seis meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que el recurso de reposición deba entenderse presuntamente desestimado.

Podrán, también, utilizar cualquier otro recurso que se estime conveniente.

Soto y Amío, 27 de agosto de 2002.- El Alcalde, César González García.

6553 6,00 euros

## TORENO

Por don Manuel Martínez Dorado se solicita licencia de actividad que autorice la instalación de un establecimiento para dedicar a la actividad de panadería dentro del epígrafe 419.1 del IAE y que se encuentra situado en el bajo del inmueble número 7 de la carretera de La Espina en Matarrosa del Sil, de este municipio de Toreno (León).

Por lo que, a tenor de lo establecido en el artículo 5 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, y Decreto 159, de 14 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas, se hace público, para que todo aquel que pudiera resultar afectado de algún modo por dicha actividad pueda ejercer el derecho a formular las alegaciones u observaciones que considere oportunas en el plazo de quince días, a contar desde la publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Toreno, 28 de agosto de 2002.- El Alcalde Acctal., José María Prieto Orallo.

6554 14,40 euros

## SAN JUSTO DE LA VEGA

Por doña María Jimena de Brito se ha solicitado licencia municipal de actividad de venta de embutidos en calle San Justo, 36, de la localidad de San Román de la Vega.

En cumplimiento de lo prescrito en el artículo 5.1 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, se anuncia que el expediente queda expuesto a información pública durante quince días hábiles, al objeto de que cuantas personas se consideren afectadas por la referida actividad puedan formular las alegaciones que estimen oportunas.

San Justo de la Vega, 27 de agosto de 2002.- El Alcalde, Avelino Vázquez Alonso.

6555 10,40 euros

## VILAFRANCA DEL BIERZO

Por don Antonio Manuel Quiroga Carballo se solicita licencia municipal para el ejercicio de una actividad dedicada a la elaboración y embotellado de vinos en Valtuille de Abajo, de este término municipal.

Por lo que, a tenor de lo establecido en el artículo 5 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, y Decreto 159/1994, de 14 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas, se hace público, para que todo aquel que pudiera resultar afectado de algún modo por dicha actividad pueda ejercer el derecho a formular las alegaciones u observaciones que considere oportunas en el plazo de quince días, a contar desde la publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN.

Villafranca del Bierzo, 28 de agosto de 2002.- El Alcalde (ilegible).

6556 13,60 euros

## VALDERAS

Este Ayuntamiento tramita expediente de licencia de actividad clasificada, a petición de María Pilar Cano Cano, para la instalación de estabulación libre, sala de ordeño y lechería para ganado vacuno, a las parcelas 9 y 10, del polígono 111, de este municipio. Por lo que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León, se somete a información pública durante quince días para que quienes se consideren interesados puedan examinarlo y formular, por escrito, las alegaciones que estimen oportunas.

Valderas, 27 de agosto de 2002.- El Alcalde, José Fernández García.

6557 10,40 euros

\* \* \*

Este Ayuntamiento tramita expediente de licencia de actividad clasificada, a petición de Gregorio Rebollo Rebollo, en nombre de Productos Agrícolas de León, S.A. (Prodelesa), para la instalación de nave almacén para comercialización de productos agrícolas, al camino de las Eras del Sol, s/n, de este municipio. Por lo que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León, se somete a información pública durante quince días para que quienes se consideren interesados puedan examinarlo y formular, por escrito, las alegaciones que estimen oportunas.

Valderas, 27 de agosto de 2002.- El Alcalde, José Fernández García.

6558 11,20 euros

IMPRESA PROVINCIAL

LEÓN - 2002