



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN

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

Miércoles, 1 de septiembre de 2004

Depósito legal LE-1-1958.

Franqueo concertado 24/5.

No se publica domingos ni días festivos.

Núm. 201

SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO

	Precio (€)	IVA (€)
Anual	47,00	1,88
Semestral	26,23	1,04
Trimestral	15,88	0,63
Franqueo por ejemplar	0,26	
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02

ADVERTENCIAS

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

INSERCIONES

0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificacio-
nes en casos especiales para municipios.

Carácter de urgencia: Recargo 100%.



Papel reciclado

S U M A R I O

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Delegación Territorial de León	
Servicio Territorial de Fomento	
Comisión Territorial de Urbanismo	1

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamientos

Alija del Infantado	31
Laguna de Negrillos	31
La Robla	31

Cea	31
Bembibre	31
Ardón	31
Santovenia de la Valdancina	31
Jorilla de las Matas	32
Villablino	32
Villamañón	32

Juntas Vecinales

Valdepiélagos	32
Bustillo de Cea	32

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN

Servicio Territorial de Fomento

Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 5 de mayo de 2003, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

10.- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº TRES, DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-11, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL AYUNTAMIENTO DE GARRAFE DE TORÍO, PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE.

Visto el expediente correspondiente a la Modificación Puntual número tres del Plan Parcial del Sector S-11 de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Garrafe de Torío, en el que constan los siguientes

ANTECEDENTES

I.- Mediante escrito de fecha 14 de abril de 2003, el Alcalde del Ayuntamiento de Garrafe de Torío, remite a la Comisión Territorial

de Urbanismo, tres ejemplares debidamente diligenciados de la documentación técnica de la Modificación de referencia, certificado del acuerdo adoptado por el Pleno en sesión extraordinaria de 9 de abril de 2003 de aprobación provisional, así como una copia del expediente administrativo, debidamente diligenciada.

II.- La aprobación inicial del expediente se produjo, por el Alcalde del Ayuntamiento, el 5 de noviembre de 2002, exponiéndose al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA Nº 262 de fecha 15 de noviembre de 2002, *Boletín Oficial de Castilla y León* Nº 230 de fecha 27 de noviembre de 2002 y en el periódico *Diario de León* de 15 de noviembre de 2002, respectivamente, notificándose individualmente, la modificación, a los propietarios incluidos en el Sector. Con respecto a aquellos particulares a los que fue imposible notificar personalmente, se publicó anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA Nº 28 de 4 de febrero de 2003, habiéndose presentado dos alegaciones. Consta en el expediente la certificación del resultado de la información pública, de fecha 31 de marzo de 2003.

III.- El acuerdo de aprobación provisional, se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Garrafe de Torío, con el quórum necesario, según consta en el certificado emitido por el Secretario del Ayuntamiento, de fecha 11 de abril de 2003.

IV.- La tramitación del presente expediente se ajustó a la que se señala en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de dicho texto legal, modificado por el Artículo Único de la Ley 10/2002, de 10 de julio, la Comisión Territorial de Urbanismo emitió informe sobre la Modificación de referencia, en sesión celebrada el 30 de enero de 2003, siendo el mismo 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 54.2, en relación con el artículo 138.2.a) 2º 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 sólo afecten a una parte 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.- Figura en el expediente informe emitido por la Secretaría Municipal, así como informe del Técnico Municipal, dándose así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 54 del Real Decreto Legislativo 781/86, así como en el artículo 173.1.b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

3.- Consta en el expediente que, de conformidad con lo establecido en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en su redacción dada por el Artículo Único de la Ley 10/2002, se solicitaron los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la comunidad autónoma, informe de la Diputación Provincial e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, habiéndose emitido los informes que constan en el expediente administrativo. Consta igualmente la remisión por el Ayuntamiento, al Registro de la Propiedad, de un ejemplar del instrumento de planeamiento urbanístico aprobado inicialmente, habiéndose emitido los informes que constan en el expediente administrativo, con el resultado siguiente:

3.1.- Demarcación de carreteras del Estado. Ministerio de Fomento: Se informa favorablemente.

3.2.- Informe de la Diputación de León: Se informa favorablemente, no obstante, se señala que deberá justificarse la creación del nuevo vial de conexión del Área urbanizable. En el documento anexo aportado correspondiente a las modificaciones realizadas como consecuencia de los informes realizados, se justifica su trazado, estableciendo que el acceso principal se realizará desde la N-630, y que la función principal de la nueva carretera es estructurar el territorio uniendo las carreteras LE-311 y N-630. Así mismo se determina la obligatoriedad de someter su trazado a Evaluación previa de Impacto Ambiental, justificaciones que se estiman correctas.

3.3.- Informe de Confederación Hidrográfica del Duero: Se limita a hacer referencia al marco legal existente (Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico) y a la necesidad de cumplir las servidumbres legales en ella establecidas.

3.4.- Informe del Ministerio de Defensa: En él se señala que el Sector S11, no se encuentra afectado por las servidumbres del aeródromo militar de León.

4.- La redacción del Plan Parcial se corresponde con la Modificación número 3 que se tramita conjuntamente y que afecta al Sector mencionado. Con la finalidad expuesta se remiten tres ejemplares que constan de la siguientes documentación:

- Memoria de la Ordenación, en la que se incluye cuadro de las características y parámetros fundamentales.

- Memoria Informativa

- Plan de Etapas.

- Estudio Económico-Financiero.

- Ordenanzas Regulatoras.

- Planos de información según la siguiente relación:

Plano I-01.- Situación E:1/12.500

Plano I-02.-Zonificación P.P.1977 E:1/2.000

Plano I-03.1/I-03.6 Estructura Urbana P.P.1981 E:1/1.000

Plano I-04.0/I-04.6 Topografía E:1/1.000

Plano I-05.0/I-05.6 Usos del Suelo Dotaciones Urbanísticas E:1/3.000

Plano I-06.0/I-06.6 Características Naturales. Medio Ambiente E:1/3.000

Plano I-07.0 Estructura de la Propiedad. E:1/2.000

- Planos de ordenación según la siguiente relación:

Plano O-01.0.- Calificación Urbanística E:1/3000

Plano O-01.1/O-01.6.-Calificación Urbanística E:1/1000.

Plano O-02.0/O-02.6.-Calificación Urbanística. Espacios libres/Equipamientos E:1/1000

Plano O-03.0/O-03.6.-Calificación Urbanística. Aprovechamiento. E:1/1000

Plano O-04.0/O-04.6.-Calificación Urbanística. Red viaria. Alineaciones.Aparcos. E:1/1000

Plano O-05.0/O-05.6.- Red viaria. Perfiles. E:1/1000

Plano O-06.0/O-06.9.- Red viaria. Rasantes. E:1/500

Plano O-07.0/O-07.6.- Abastecimiento, Riego, e Hidrantes. E:1/3000

Plano O-08.0/O-08.6.- Red de Fecales. E:1/3000

Plano O-09.0/O-09.6.- Red de Pluviales .E:1/3000

Plano O-10.0/O-10.6.- Red de Energía Eléctrica. E:1/3000

Plano O-11.0/O-11.6.- Red de Alumbrado. E:1/3000

Plano O-12.0/O-12.6.- Red de Alumbrado. E:1/3000

Documentación que se considera completa, suficiente para determinar las características de la ordenación que se propone de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Planeamiento vigente.

5.- En el expediente figura así mismo, una alegación presentada por doña Azucena García Rodríguez y seis más en la que se hace referencia a circunstancias propias que tienen incidencia en la gestión posterior del planeamiento, y que deberán ser tenidas en cuenta en el correspondiente proyecto de Actuación, toda vez que el Plan Parcial inicialmente aprobado no ha sido ejecutado al día de la fecha.

6.- En el informe de la C.T.U. emitido con fecha 30 de enero de 2003, se indicaban una serie de consideraciones, respecto a las que la nueva documentación presentada hace las siguientes propuestas:

6.1.- Los planos de ordenación se recogen en un volumen denominado "Memoria y Planos" recogiendo los planos correspondientes a la información en el volumen "Información urbanística Memoria y Planos", figurando los correspondientes a la Ordenación con la letra "O", y los de información con la letra "I".

6.2.- Respecto a los servicios urbanísticos, se acompaña en Anexo 3, certificado de empresa de sondeos, emitido en sentido de disponerse de suficiente caudal de agua en el pozo existente en el Sector.

6.3.- En cuanto a la situación de la depuradora, se acompaña en el referido Anexo 3 de la Memoria, escrito de la propiedad colindante garantizando la viabilidad de su instalación, cuya valoración queda incluida por otra parte en el Estudio Económico-Financiero. Así mismo queda justificada la viabilidad del suministro eléctrico del Sector.

6.4.- Se justifica el cálculo del Aprovechamiento Medio del Sector, que se incluye en la Memoria del documento, así mismo se incluye la referencia al Decreto 217/ 2001 de 30 de agosto de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de barreras, incluyéndose en el apartado 1.3.6 de las Ordenanzas dentro de las Normas de Urbanización.

6.5.- En cuanto a las zonas de vivienda residencial multifamiliar aislada y residencial unifamiliar adosada, se establecen las dimensiones máximas para cada unidad edificatoria, a excepción de

la zona residencial multifamiliar cerrada, donde no se establece al quedar limitada por el propio diseño establecido por el Plan Parcial.

7.- En el estudio Económico-Financiero, se contempla un apartado específico correspondiente al soterramiento de las líneas de Media y Baja tensión, incluyéndose así mismo la partida correspondiente a la edificación de la depuradora .

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 Gestión Urbanística, 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 Garrafe de Torío y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual Nº Tres, del Plan Parcial del Sector S-11, de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de GARRAFE DE TORÍO, debiendo incluirse en el instrumento de planeamiento ahora modificado, un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección, conforme a lo previsto en el artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Contra el presente acuerdo que no agota la vía administrativa podrá interponerse recurso de alzada, ante el Excmo. señor 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.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 61 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, como Anexo, se procede a la publicación de la memoria vinculante del Plan Parcial de referencia, así como de las normas urbanísticas, que comprenden los documentos escritos de carácter normativo, y la relación de los demás documentos, escritos o gráficos, que integran el documento aprobado, en los términos que se dejan expuestos.

León, 12 de febrero de 2004.-El Secretario de la Comisión, Augusto García de la Barga.-Vº.Bº, la Vicepresidenta de la Comisión, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

* * *

MUNICIPIO DE GARRAFE DE TORÍO

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S11

DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO APROBADO

MEMORIA DE ORDENACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

O-01.0

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. HOJAS 1, 2, 3, 4, 5 y 6

O-01.1

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. HOJA 1

O-01.2

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. HOJA 2

O-01.3

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. HOJA 3

O-01.4

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. HOJA 4

O-01.5

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. HOJA 5

O-01.6

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. HOJA 6

O-02.0

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS. HOJAS 1, 2, 3, 4, 5 y 6

O-02.1

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS. HOJA 1

O-02.2

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS. HOJA 2

O-02.3

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS. HOJA 3

O-02.4

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS. HOJA 4

O-02.5

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS. HOJA 5

O-02.6

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS. HOJA 6

O-03.0

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. APROVECHAMIENTO. HOJAS 1, 2, 3, 4, 5 y 6

O-03.1

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. APROVECHAMIENTO. HOJA 1

O-03.2

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. APROVECHAMIENTO. HOJA 2

O-03.3

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. APROVECHAMIENTO. HOJA 3

O-03.4

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. APROVECHAMIENTO. HOJA 4

O-03.5

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. APROVECHAMIENTO. HOJA 5

O-03.6

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. APROVECHAMIENTO. HOJA 6

O-04.0

RED VIARIA. ALINEACIONES. APARCAMIENTOS. HOJAS 1, 2, 3, 4, 5 y 6

O-04.1

RED VIARIA. ALINEACIONES. APARCAMIENTOS. HOJA 1

O-04.2

RED VIARIA. ALINEACIONES. APARCAMIENTOS. HOJA 2

O-04.3

RED VIARIA. ALINEACIONES. APARCAMIENTOS. HOJA 3

O-04.4

RED VIARIA. ALINEACIONES. APARCAMIENTOS. HOJA 4

O-04.5

RED VIARIA. ALINEACIONES. APARCAMIENTOS. HOJA 5

O-04.6

RED VIARIA. ALINEACIONES. APARCAMIENTOS. HOJA 6

O-05.0

RED VIARIA. PLANTA DE PERFILES. HOJAS 1, 2, 3, 4, 5 y 6

O-05.1

RED VIARIA. PLANTA DE PERFILES. HOJA 1

O-05.2

RED VIARIA. PLANTA DE PERFILES. HOJA 2

O-05.3

RED VIARIA. PLANTA DE PERFILES. HOJA 3

O-05.4

RED VIARIA. PLANTA DE PERFILES. HOJA 4

O-05.5

RED VIARIA. PLANTA DE PERFILES. HOJA 5

O-05.6

RED VIARIA. PLANTA DE PERFILES. HOJA 6

O-06.1

RED VIARIA. RASANTES

O-06.2
RED VIARIA. RASANTES

O-06.3
RED VIARIA. RASANTES

O-06.4
RED VIARIA. RASANTES

O-06.5
RED VIARIA. RASANTES

O-06.6
RED VIARIA. RASANTES

O-06.7
RED VIARIA. RASANTES

O-06.8
RED VIARIA. RASANTES

O-06.9
RED VIARIA. RASANTES

O-07.0
ESQUEMA DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS. HOJAS 1, 2, 3, 4, 5 y 6

O-07.1
ESQUEMA DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS. HOJA 1

O-07.2
ESQUEMA DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS. HOJA 2

O-07.3
ESQUEMA DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS. HOJA 3

O-07.4
ESQUEMA DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS. HOJA 4

O-07.5
ESQUEMA DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS. HOJA 5

O-07.6
ESQUEMA DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS. HOJA 6

O-08.0
ESQUEMA DE RED DE FECALES. HOJAS 1, 2, 3, 4, 5 y 6

O-08.1
ESQUEMA DE RED DE FECALES. HOJA 1

O-08.2
ESQUEMA DE RED DE FECALES. HOJA 2

O-08.3
ESQUEMA DE RED DE FECALES. HOJA 3

O-08.4
ESQUEMA DE RED DE FECALES. HOJA 4

O-08.5
ESQUEMA DE RED DE FECALES. HOJA 5

O-08.6
ESQUEMA DE RED DE FECALES. HOJA 6

O-09.0
ESQUEMA DE RED DE PLUVIALES. HOJAS 1, 2, 3, 4, 5 y 6

O-09.1
ESQUEMA DE RED DE PLUVIALES. HOJA 1

O-09.2
ESQUEMA DE RED DE PLUVIALES. HOJA 2

O-09.3
ESQUEMA DE RED DE PLUVIALES. HOJA 3

O-09.4
ESQUEMA DE RED DE PLUVIALES. HOJA 4

O-09.5
ESQUEMA DE RED DE PLUVIALES. HOJA 5

O-09.6
ESQUEMA DE RED DE PLUVIALES. HOJA 6

O-10.0
ESQUEMA DE RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. HOJAS 1, 2, 3, 4, 5 y 6

O-10.1
ESQUEMA DE RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. HOJA 1

O-10.2
ESQUEMA DE RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. HOJA 2

O-10.3
ESQUEMA DE RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. HOJA 3

O-10.4
ESQUEMA DE RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. HOJA 4

O-10.5
ESQUEMA DE RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. HOJA 5

O-10.6
ESQUEMA DE RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. HOJA 6

O-11.0
ESQUEMA DE RED DE ALUMBRADO. HOJAS 1, 2, 3, 4, 5 y 6

O-11.1
ESQUEMA DE RED DE ALUMBRADO. HOJA 1

O-11.2
ESQUEMA DE RED DE ALUMBRADO. HOJA 2

O-11.3
ESQUEMA DE RED DE ALUMBRADO. HOJA 3

O-11.4
ESQUEMA DE RED DE ALUMBRADO. HOJA 4

O-11.5
ESQUEMA DE RED DE ALUMBRADO. HOJA 5

O-11.6
ESQUEMA DE RED DE ALUMBRADO. HOJA 6

O-12.0
ESQUEMA DE RED DE TELECOMUNICACIONES. HOJAS 1, 2, 3, 4, 5 y 6

O-12.1
ESQUEMA DE RED DE TELECOMUNICACIONES. HOJA 1

O-12.2
ESQUEMA DE RED DE TELECOMUNICACIONES. HOJA 2

O-12.3
ESQUEMA DE RED DE TELECOMUNICACIONES. HOJA 3

O-12.4
ESQUEMA DE RED DE TELECOMUNICACIONES. HOJA 4

O-12.5
ESQUEMA DE RED DE TELECOMUNICACIONES. HOJA 5

O-12.6
ESQUEMA DE RED DE TELECOMUNICACIONES. HOJA 6

ORDENANZAS
PLAN DE ETAPAS
ESTUDIO ECONÓMICO
MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA
PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

I-01
SITUACIÓN. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (TÉRMINO MUNICIPAL) EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE GARRAFE DE TORÍO

I-02.1
PLAN PARCIAL 1977. ZONIFICACIÓN

I-03.1
PLAN PARCIAL 1981. ESTRUCTURA URBANÍSTICA. HOJA 1

I-03.2
PLAN PARCIAL 1981. ESTRUCTURA URBANÍSTICA. HOJA 2

I-03.3
PLAN PARCIAL 1981. ESTRUCTURA URBANÍSTICA. HOJA 3

I-03.4
PLAN PARCIAL 1981. ESTRUCTURA URBANÍSTICA. HOJA 4

I-03.5
PLAN PARCIAL 1981. ESTRUCTURA URBANÍSTICA. HOJA 5

I-03.6
PLAN PARCIAL 1981. ESTRUCTURA URBANÍSTICA. HOJA 6

I-04.0
TOPOGRAFÍA. HOJAS 1, 2, 3, 4, 5 y 6

I-04.1
TOPOGRAFÍA. HOJA 1

I-04.2
TOPOGRAFÍA. HOJA 2

I-04.3
TOPOGRAFÍA. HOJA 3
I-04.4
TOPOGRAFÍA. HOJA 4
I-04.5
TOPOGRAFÍA. HOJA 5
I-04.6
TOPOGRAFÍA. HOJA 6
I-05.0
USOS DEL SUELO. DOTACIONES URBANÍSTICAS. HOJAS 1, 2, 3, 4, 5 y 6
I-05.1
USOS DEL SUELO. DOTACIONES URBANÍSTICAS. HOJA 1
I-05.2
USOS DEL SUELO. DOTACIONES URBANÍSTICAS. HOJA 2
I-05.3
USOS DEL SUELO. DOTACIONES URBANÍSTICAS. HOJA 3
I-05.4
USOS DEL SUELO. DOTACIONES URBANÍSTICAS. HOJA 4
I-05.5
USOS DEL SUELO. DOTACIONES URBANÍSTICAS. HOJA 5
I-05.6
USOS DEL SUELO. DOTACIONES URBANÍSTICAS. HOJA 6
I-06.0
CARACTERÍSTICAS NATURALES. MEDIO AMBIENTE. HOJAS 1, 2, 3, 4, 5 y 6
I-06.1
CARACTERÍSTICAS NATURALES. MEDIO AMBIENTE. HOJA 1
I-06.2
CARACTERÍSTICAS NATURALES. MEDIO AMBIENTE. HOJA 2
I-06.3
CARACTERÍSTICAS NATURALES. MEDIO AMBIENTE. HOJA 3
I-06.4
CARACTERÍSTICAS NATURALES. MEDIO AMBIENTE. HOJA 4
I-06.5
CARACTERÍSTICAS NATURALES. MEDIO AMBIENTE. HOJA 5
I-06.6
CARACTERÍSTICAS NATURALES. MEDIO AMBIENTE. HOJA 6
I-07.0
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

MEMORIA

PRINCIPIOS GENERALES

OBJETO

El territorio objeto de ordenación pertenece al término municipal de Garrafe de Torío, en el que se encuentran en vigor unas Normas Subsidiarias Municipales, siendo de aplicación especialmente lo señalado en una Modificación de las mismas de fecha julio de 2002, que clasifica los terrenos correspondientes como suelo urbanizable delimitado, denominando al sector S11 y estableciendo una regulación para el desarrollo del mismo.

Para estos terrenos se redactó un Plan Parcial con fecha de febrero de 1977, que fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de fecha 20 de julio de 1977. Posteriormente se efectuó una modificación del mismo, aprobada por la citada Comisión en sesión de fecha 9 de noviembre de 1981.

El presente documento constituye una Modificación del Plan Parcial vigente, siendo un instrumento de planeamiento de desarrollo de la mencionadas Normas Subsidiarias Municipales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Su objeto es, fundamentalmente, ajustar el actual planeamiento parcial al planeamiento municipal.

El sector objeto de la Modificación se emplaza en la carretera N-630. Su delimitación es la que figura en los planos correspondientes. Su superficie es de 1.071.041,12 m² según medición real efectuada recientemente, con el margen de error propio de este tipo de mediciones, siendo esta misma la que se establece en las Normas Subsidiarias Municipales.

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.

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.

De acuerdo con lo expuesto, la presente Modificación de Plan Parcial se promueve por propietarios de terrenos situados en el mismo, a los que, en todo caso, corresponde más del 50% del aprovechamiento del sector, lo que les permitiría constituirse en Junta de Compensación, si procediera.

DOCUMENTACIÓN

La presente Modificación de Plan Parcial se compone de los siguientes documentos:

Memoria

Planos de Ordenación

Ordenanzas

Estudio Económico

Anexo de Información Urbanística, compuesto de:

Memoria de Información

Planos de Información

Los criterios generales para la redacción de los mismos son los siguientes:

Ya que la Modificación de Plan Parcial afecta al conjunto del sector y que ha de ajustarse a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se redacta de modo que incorpore las determinaciones del planeamiento vigente que se mantienen, resultando un único documento de desarrollo del sector.

Dado que el Plan Parcial es el desarrollo de unas Normas Subsidiarias Municipales, que ya establecen diversas determinaciones, 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, esta Modificación de Plan Parcial seguirá los criterios de las citadas Normas Subsidiarias en cuanto a estructura de documentos con objeto de garantizar una 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 presente planeamiento.

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.

Para la más fácil comprensión de los Planos de Ordenación, 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 aquellos los parámetros fundamentales específicos de cada zona.

Las Ordenanzas, breves y concisas, se estructuran de modo que se diferencien las que tienen carácter general de las específicas de cada zona. En las mismas se utilizan en gran medida cuadros, que permiten su fácil aplicación. 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 Estudio Económico se ha simplificado al máximo, dado que no se prevén diversas etapas.

La información urbanística se incluye como anexo, ya que no tiene carácter vinculante. Recoge los aspectos que pueden incidir en el planeamiento del sector, no incluyendo aquellos sin una relación clara con el mismo, ni los datos objeto de estudio a nivel del planeamiento general.

Ante la complejidad de la documentación y los diversos reajustes de la misma que pueden llevarse a cabo 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

El principal factor que justifica la oportunidad y conveniencia de la Modificación de Plan Parcial es la actual situación del sector, que no se ha ejecutado con el planeamiento de desarrollo vigente, existiendo, sin embargo, edificaciones en el mismo sin las debidas condiciones en cuanto a dotaciones urbanísticas, habiéndose iniciado obras de urbanización que se encuentran suspendidas desde hace varios años, lo que requiere una actuación urgente que regularice la situación urbanística, adaptando el planeamiento a las actuales necesidades de la sociedad.

ORDENACIÓN

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 de la presente Modificación de 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.

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

La regulación de la actual situación, de modo que sea posible la gestión del planeamiento, que no se completó con el Plan Parcial vigente, de modo que se ejecuten todas las dotaciones urbanísticas para la población del sector.

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.

CRITERIOS Y BASES DE PLANEAMIENTO

De acuerdo 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, clasificándolos en función del concepto al que, fundamentalmente, se refieren.

Planeamiento

Como consecuencia de la aplicación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y de la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales se establece una densidad de 9,8 viv./ha. Por otra parte, se ha tenido en cuenta lo especificado en el artículo 46 de la citada Ley, que, a su vez, hace referencia al artículo 44. Resulta, como consecuencia, los siguientes parámetros:

Superficie	1.071.41,12 m ²
Uso principal	Residencial
Edificabilidad máx.	0,276 m ² /m ²
Aprovechamiento medio máximo	0,276 ua/m ²
Nº de viviendas máx.	1.050
Plazas de aparcamiento públicas mín.	2.927
Sup. mín. de suelo de equipamiento	72.871,60 m ²
Sup. mín. de espacios libres públicos	72.871,60 m ²

Para la determinación del número mínimo de plazas de aparcamiento públicas se ha partido de un aprovechamiento total en el sector de 292.608,2649 ua (ua: unidades de aprovechamiento, equivalentes a la edificabilidad en el uso predominante, una vez aplicados los coeficientes de ponderación de usos), que se calculará más adelante. Para la determinación de la superficie mínima de suelo para equipamientos y para 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 a razón de 5 m²/hab., lo que supone 14.350 m², que resultan de multiplicar 820 viviendas (1.050-230) por 3,5 hab./viv. y por 5 m²/hab. Si a esta cifra sumamos los 286.925 m² previstos para espacios libres públicos en la Modificación del Plan Parcial del año 1981, resulta un mínimo de 301.275 m² para este uso. Análogamente, si a los 14.350 m² añadimos los 59.640 m² establecidos para equipamientos en la citada Modificación, resulta un mínimo para éstos de 73.990 m².

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:

Diseño de la red viaria 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 en el mismo emplazamiento en que figuran en el Plan Parcial vigente

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. 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, encontrándose incorporadas las zonas de valle al este del sector.

Integración de diversos usos en el mismo, 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.

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:

Distribuidor principal, en el presente caso exterior al sector, que constituye un elemento fundamental de comunicación, que es la carretera N-630.

Distribuidores generales, que conducen los vehículos desde el distribuidor principal hasta las unidades residenciales o de equipamiento.

Distribuidores vecinales, generalmente de circulación mixta, de acceso a los edificios residenciales.

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

Ubicación de las edificaciones de modo que gocen de un soleamiento adecuado y buenas vistas.

Infraestructuras

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

El abastecimiento de agua se hará a partir del pozo existente, complementado con otros si fuera preciso y con depósitos de almacenamiento.

Construcción de una red de alcantarillado para aguas fecales y otra para aguas pluviales.

Tratamiento de las aguas fecales mediante depuradora y canalización de las aguas resultantes hasta el río o vertido de las mismas al reguero situado al sur de la urbanización, en función de las condiciones sanitarias de dichas aguas resultantes y caudal del citado reguero.

Toma de energía eléctrica de una de las líneas que cruzan el sector.

Conexión de la red de telefonía a la conducción existente.

Desarrollo y gestión

Dada la actual situación del sector, con edificaciones dispersas en todo su territorio, se considera preciso un desarrollo del mismo en su totalidad 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 compensación.

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 aquéllas 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, dadas las circunstancias que concurren en el presente sector, se plantean dos alternativas, que comprenden los dos grandes grupos de soluciones, dentro de las limitaciones existentes.

Una primera alternativa sería conservadora, manteniendo en gran medida la ordenación que figura en el planeamiento vigente, ajustándolo a lo especificado en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en la última Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales, lo que requeriría incrementar los equipamientos y espacios libres públicos. Las zonas residenciales de vivienda multifamiliar se mantendrían en una situación similar a la indicada en el Plan Parcial vigente. Las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar aislada permanecerían también con sus actuales características, si bien podrían destinarse algunas zonas a vivienda unifamiliar adosada con objeto de disminuir el número de viviendas colectivas y el número de plantas de los bloques correspondientes. El equipamiento se concentraría principalmente en una posición central, eliminando las parcelas de grandes dimensiones que existían en el Plan Parcial de 1977 y las zonas verdes se mantendrían en su actual emplazamiento, incrementándolas de acuerdo con lo anteriormente expuesto. La red viaria sería la misma prevista en el citado Plan Parcial, si bien se podría eliminar la vía que se señalaba a lo largo de la zona verde del valle.

Esta alternativa presenta como ventaja que no ocasiona especiales problemas para la reparcelación de los terrenos en relación con los propietarios actuales. Su inconveniente es que sigue manteniendo un número alto de vivienda multifamiliar, así como el carácter disperso de las edificaciones, lo que no permite la formación de un centro de actividad del conjunto.

Otra alternativa, menos conservadora, partiría del criterio de mantener la red viaria ya ejecutada, bien a nivel de pavimentación o de explanación, y las zonas verdes previstas en el Plan Parcial vigente, remodelando el resto. Se concentraría la edificación colectiva en las proximidades del acceso a la urbanización y se incrementaría el número de viviendas unifamiliares adosadas, manteniendo con destino a vivienda aislada las zonas que se encuentran con un mayor número de éstas construidas. La superficie destinada a equipamientos se incrementaría, que asimismo se emplazaría, principalmente, en las proximidades de la entrada al conjunto. De este modo se crearía en este lugar un centro de actividad que podría constituir el núcleo de la urbanización. Las zonas verdes habrían de incrementarse, de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos.

Esta segunda alternativa presenta como ventaja que se obtiene un conjunto más coherente, permite disminuir el número de plantas en las zonas destinadas a vivienda colectiva y facilita el asentamiento de equipamientos, por la proximidad de éstos a la carretera N-630. Su inconveniente es que dejaría fuera de ordenación algunas edificaciones existentes.

Estableciendo como criterio que ha de darse preferencia a una buena ordenación urbanística, se selecciona la segunda alternativa, si bien habrá de darse solución a la problemática indicada.

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

ASPECTOS GENERALES

La solución adoptada, correspondiente a la segunda alternativa estudiada, se desarrolla a nivel de detalle con el resultado que figura en los planos.

USOS

Los usos permitidos por la Modificación de las Normas Subsidiarias son los especificados en la ficha correspondiente. Como desarrollo de lo expuesto en la misma, se prevén en el sector, como principales, los siguientes:

Residencial multifamiliar en manzana cerrada (RM/Ce), de carácter privado (Pr)

Residencial multifamiliar aislada (RM/Ais), de carácter privado (Pr)

Residencial unifamiliar adosada (RU/Ados), de carácter privado (Pr)

Residencial unifamiliar aislada (RU/Ais), de carácter privado (Pr)

Equipamiento (E) de carácter privado (Pr)

Equipamiento (E) de carácter público (Pu)

Infraestructuras en construcción aislada (I/Ais), de carácter privado (Pr)

Espacios libres públicos para jardines (ZVJ)

Espacios libres públicos para áreas de juego y recreo (ZVR)

Red viaria (V), de carácter público (Pu)

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

En función de los usos predominantes en cada área se establece la ordenación que figura en el plano de Calificación Urbanística. Con independencia de las siglas que identifican el uso, la tipología y el carácter público o privado de cada unidad, éstas se han numerado para su identificación y atribución de ciertas determinaciones específicas que se señalan, fundamentalmente en las Ordenanzas.

Dadas las características topográficas de los terrenos, con fuertes pendientes en diversos lugares, previamente a la redacción de la Modificación del Plan Parcial, se han delimitado sobre los terrenos las áreas más apropiadas para la edificación, lo que ha llevado a determinar el número total de viviendas y la edificabilidad máximas para cada calificación establecida, a la vista de las posibilidades reales de implantación en cada una de las zonas concretas delimitadas.

Frente al acceso a la urbanización se ha situado un grupo de edificación para vivienda colectiva formando una plaza, en un lugar central del conjunto. En la franja de terreno situada a la izquierda según se entra en aquél, entre la carretera y la calle aproximadamente paralela a ella, se ubica parte de la edificación residencial multifamiliar aislada, que continúa a lo largo de la indicada calle entre ésta y el lindero norte del sector. En la ladera sobre el valle, al noreste del mismo, se prevé otra zona para este tipo de edificación (RM/Ais(04)), en la que se mezclará con vivienda unifamiliar, pudiendo constituirse un conjunto singular en una topografía difícil, con unas buenas vistas a todo lo largo del valle. Otro emplazamiento previsto para vivienda colectiva es el extremo sur de la urbanización, en una zona sensiblemente plana con vistas a los dos valles allí existentes.

La vivienda unifamiliar adosada constituye el uso predominante del sector, emplazándose, fundamentalmente, en las laderas del valle que lo recorre en dirección norte-sur, dado que este tipo de vivienda puede adaptarse fácilmente a zonas con pendientes, si bien, su número se limita a la vista de las posibilidades reales de cada terreno. Asimismo, se prevé en la planicie situada al norte del sector y en otras áreas junto al lindero sur, en este caso con vistas a las zonas verdes con las que lindan.

Se mantienen con la calificación de vivienda unifamiliar aislada aquellas superficies donde existe un mayor número edificado de esta clase, concentrándose, fundamentalmente en la planicie norte, donde se mantiene la parcelación existente, y en los terrenos situados junto al lindero sur. Otras zonas se emplazan a lo largo de la calle paralela a la carretera, donde asimismo hay ya construidas algunas edificaciones de estas características.

De acuerdo con lo especificado en una modificación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se reserva para la construcción de viviendas con algún tipo de protección un 10% del aprovechamiento lucrativo del sector.

Se prevé una amplia superficie para equipamientos en la parte central del conjunto, con frente a la gran zona verde situada en el valle, con acceso tras la plaza a la que nos hemos referido anteriormente y próximo a la entrada a la urbanización. Asimismo, se proyectan zonas de equipamiento en la franja de terreno comprendida entre la calle paralela a la carretera y ésta. El conjunto formado por la plaza, las viviendas colectivas y las áreas de equipamientos, da lugar a un centro de actividad que ha de potenciar el núcleo urbano, teniendo en cuenta que la situación de estos últimos es ventajosa para la implantación de servicios que no se desee emplazar en centros urbanos, tales como la ciudad de León, pudiendo tener acogida en su zona de influencia, donde se encuentra el sector.

Para la población que se ubique en la planicie norte se ha previsto otra zona de equipamiento que sirva de modo específico a esta unidad residencial.

Se han mantenido las zonas verdes señaladas en el Plan Parcial vigente, ampliándolas con objeto de dar cumplimiento a lo exigido por la Modificación de las Normas Subsidiarias (incremento en 5 m² por habitante en que aumente la población con respecto a las po-

sibles previsiones iniciales), incorporando esta ampliación a las anteriormente establecidas.

Se mantiene la red viaria ejecutada, complementándola con la precisa para dar servicio a todas las zonas. La vía junto al lindero este, en la parte norte de la urbanización, permitirá la futura conexión con el sector S13 y el fondo de saco en el extremo sur enlaza con un camino que se adentra en el área A1 de suelo urbanizable no delimitado. Las vías que sirven a unidades residenciales concretas y que no requieren su utilización para paso a otras zonas se han previsto de uso mixto por vehículos y peatones.

De acuerdo con lo exigido por la Ley de Urbanismo de Castilla y León, teniendo en cuenta la edificabilidad fijada en el uso predominante (292.608,2649 ua), resultan unas necesidades de aparcamiento público de 2.927 plazas. Con objeto de evitar una excesiva concentración en las vías, se han repartido entre éstas y los espacios libres en zonas de edificación, procurando mantener, en este último caso, una relación entre el número de plazas y las que se precisan en función de la edificabilidad que se vaya originando en cada zona. En todo caso, en las vías públicas se sitúa un total de 1.038 plazas. Para todos los supuestos, se establece una reserva de una plaza para minusválidos cada cuarenta, de conformidad con los especificado en la normativa al respecto de la Junta de Castilla y León.

Se han fijado tres zonas para emplazar diversas instalaciones relativas a las infraestructuras, tales como centros de transformación, depósitos, etc.

MEDIO AMBIENTE

Se crea la figura del Estudio Previo de Edificación, cuyo objeto es obtener conjuntos armónicos en ciertas zonas cuando en ellas la edificación no responda a un proyecto único. No resulta válido por ello el Estudio de Detalle, que se refiere principalmente a aspectos de ordenación, mientras que el citado Estudio Previo no comprende estos aspectos, refiriéndose exclusivamente a condiciones de composición arquitectónica. En las Ordenanzas se especifican las características de éste, en las que, asimismo, se indican las áreas en las que se requiere. Tal ocurre en la plaza central de la urbanización, a modo de las tradicionales plazas mayores de muchas localidades, donde la edificación en todo su perímetro presenta las mismas características. Asimismo, se prevén en los frentes de construcción al valle, con objeto de preservar unas adecuadas vistas desde el lado opuesto de éste. El Estudio Previo de Edificación se refiere a la composición volumétrica, tratamiento de fachadas, cubierta y espacios exteriores, si existieran. En las Ordenanzas se establecen las condiciones de tramitación para garantizar la participación de todos los propietarios afectados.

Con objeto de no romper la unidad del paisaje con cierres macizos de parcela, únicamente se permiten éstos a base de elementos vegetales, pudiendo llevar mallazo o rejas y un zócalo de una altura máxima de 50 cm. Estos cierres no son obligatorios, excepto en ciertas líneas, con las que se pretende marcar los perfiles de la topografía o estructurar el entorno. Generalmente se exigen en las líneas que siguen los perfiles del terreno en los frentes al valle, en cuyo caso no se permite, normalmente, zócalo, se indican las áreas en las que se requiere. Tal ocurre en la plaza central de la urbanización, a modo de las tradicionales plazas mayores de muchas localidades, donde la edificación en todo su perímetro presenta las mismas características. Asimismo, se prevén en los frentes de construcción al valle, con objeto de preservar unas adecuadas vistas desde el lado opuesto de éste. El Estudio Previo de Edificación se refiere a la composición volumétrica, tratamiento de fachadas, cubierta y espacios exteriores, si existieran. En las Ordenanzas se establecen las condiciones de tramitación para garantizar la participación de todos los propietarios afectados.

A fin de obtener un conjunto coherente de edificación en la urbanización, se limitan los colores de fachadas y cubiertas, autorizándose únicamente la gama caliente, grises o blancos. Se deja libertad en la elección de los materiales, prohibiendo la pizarra, por no ser propio de la zona en que se ubica la urbanización y obedecer en general a un falso tipismo, y el fibrocemento, que habitualmente da lugar a acabados poco decorosos.

En la ordenación se han tenido en cuenta las edificaciones existentes, si bien no se ha considerado procedente que éstas condicionen totalmente el diseño. Para ello, en las Ordenanzas se incluye una Disposición Transitoria con objeto de mantener lo actualmente existente, así como garantizar su progresiva adaptación al presente documento.

PARÁMETROS

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

Uso predominante	Residencial unifamiliar adosada
Aprovechamiento medio	0,2732 ua/m ²
Aprovechamiento total	292.608,2649 ua
Índice de edificabilidad	0,276 m ² /m ²
Edificabilidad total	295.607,35 m ²
Nº de viviendas	1.050
Plazas de aparcamiento públicas	2.927
Sup. de suelo residencial	438.530,75 m ²
Sup. de suelo de equipamiento	194.486,45 m ²
Sup. de espacios libres públicos	305.201,42 m ²
Sup. Zonas de infraestructuras	14.910,81
Sup. Red viaria	117.911,69

Algunos de los datos señalados se determinarán más adelante. De la comparación de los resultados expuestos con los requerimientos de las Normas Subsidiarias Municipales se deduce que el Plan Parcial se acomoda a éstas.

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.

La ordenación propuesta del sector hace que éste constituya una unidad funcional, coherente internamente y conectada con las áreas colindantes.

EQUIDISTRIBUCIÓN

Las Normas Subsidiarias Municipales establecen, a este respecto, las condiciones siguientes:

Superficie (m ²)	1.071.041,12
Edificabilidad (m ² /m ²)	0,276
Aprovechamiento medio máximo (ua)	0,276

Las edificabilidades adoptadas para los usos lucrativos son las siguientes:

Residencial multifamiliar (m ²)	66.780
Residencial unifamiliar adosada (m ²)	142.220
Residencial unifamiliar aislada (m ²)	37.275
Equipamiento (m ²)	40.253,01
Infraestructuras (m ²)	2.236,62

El uso residencial se ha separado en sus distintas categorías ya que presentan valor distinto. El uso de infraestructuras se ha incluido como lucrativo, ya que las zonas correspondientes pueden ser utilizadas por la comunidad y objeto de negociación con las empresas suministradoras de los servicios. No se incluye un área destinada a equipamiento público, con una edificabilidad de 6.842,72 m², ya que ha de ser cedida gratuitamente.

Dado que el uso predominante es el residencial unifamiliar para vivienda adosada, se le fija un coeficiente de ponderación de 1. De acuerdo con los estudios de mercado de cuyos datos se ha dispuesto, el uso residencial multifamiliar tiene un valor inferior, del orden de un 75% del correspondiente al uso de vivienda unifamiliar adosada, la vivienda aislada en parcela independiente es un 65% superior y los usos terciarios y dotacionales de las zonas de equipamiento tienen un valor del orden de un 5% inferior. Para el uso de infraestructuras se puede considerar un valor de un 25% con respecto al uso predominante. De acuerdo con estos datos resultan los siguientes coeficientes de ponderación:

USO	COEF. DE PONDERACIÓN
Residencial multifamiliar	0,75
Residencial unifamiliar adosada	1
Residencial unifamiliar aislada	1,65
Equipamiento	0,95
Infraestructuras	0,25

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 datos que se indican a continuación:

ZONA	COEF. DE POND	EDIFICAB. (m ²)	APROV. (UA)
Residencial multifamiliar	0,75	66.780,00	50.085,0000
Residencial unifamiliar adosada	1,00	142.220,00	142.220,0000
Residencial unifamiliar aislada	1,65	37.275,00	61.503,7500
Equipamiento	0,95	40.253,01	38.240,3595
Infraestructuras	0,25	2.236,62	559,1554
TOTALES		288.764,63	292.608,2649

Si dividimos el aprovechamiento total entre la superficie del sector (1.071.041,12 m²) obtenemos el aprovechamiento medio, que es de 0,2732 ua/m², inferior al máximo fijado por la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales, que es 0,276 ua/m².

Ha de tenerse en cuenta que los propietarios han de ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento medio, según viene estipulado por la legislación urbanística.

ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CERRADA

Esta zona configura la plaza a la que ya se ha aludido. Para acceso a la misma se prevén unos pasos con anchura y altura suficientes para un eventual acceso de vehículos, tales como los destinados contra incendios. Se limita la altura a tres plantas. Se permite destinar la planta baja a usos distintos del residencial, tales como determinadas clases de usos terciarios y dotacionales. Con ello se pretende que la plaza constituya un centro de actividad, propio de las plazas mayores de muchas localidades. Se exige Estudio Previo de Edificación con objeto de obtener una unidad de tratamiento.

Si bien en otros documentos 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 (m ²)	4.588,03
Uso predominante	Residencial multifamiliar en manzana cerrada
Índice de edificabilidad (m ² /m ²)	3,204
Edificabilidad total (m ²)	14.700
Unidades de aprovechamiento totales	11.025
Parcela mínima (m ²)	200
Altura máxima (plantas)	3
Número máximo de viviendas	50

ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR AISLADA

Esta zona corresponde a edificación aislada en bloques con uso predominante para vivienda con servicios comunes. Se divide en varias unidades que se señalan en los planos. Dadas las peculiaridades de cada área, especialmente en cuanto a topografía, se especifican para cada una diferentes condiciones de edificabilidad y ocupación máximas. Debido a las fuertes pendientes existentes, se señala la altura sobre la rasante en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, autorizándose únicamente una planta más en la cota más baja. Se prevé un Estudio Previo de Edificación en determinadas partes, de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos.

Si bien en otros documentos 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 (m ²)	77.715,38
Uso predominante	Residencial multifamiliar aislada
Índice de edificabilidad (m ² /m ²)	Ver Ordenanzas
Edificabilidad total (m ²)	52.080
Unidades de aprovechamiento totales (ua)	39.060
Parcela mínima (m ²)	500
Altura máxima (plantas)	3
Número máximo de viviendas	336

ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA

Esta zona corresponde a edificación con uso predominante residencial para vivienda unifamiliar adosada o en hilera. Se divide en varias unidades que se señalan en los planos. Dadas las peculiaridades de cada área, especialmente en cuanto a topografía, se especifican para cada una diferentes condiciones de edificabilidad y ocupación máximas. Debido a las fuertes pendientes existentes, se señala la altura sobre la rasante en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, autorizándose únicamente una planta más en la cota más baja. Se prevé un Estudio Previo de Edificación en determinadas partes, de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos. A fin de evitar líneas continuas de edificación de gran longitud, se limita ésta a la dimensión que vienen teniendo muchas manzanas en núcleos urbanos. No se ha deseado establecer un límite reducido a fin de permitir soluciones arquitectónicas, que pueden observarse en diversos lugares, con frentes continuos de gran longitud.

Si bien en otros documentos 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 (m ²)	209.971,76
Uso predominante	Residencial unifamiliar adosada
Índice de edificabilidad (m ² /m ²)	Ver Ordenanzas
Edificabilidad total (m ²)	142.220
Unidades de aprovechamiento totales (ua)	142.220
Parcela mínima (m ²)	150
Altura máxima (plantas)	2
Número máximo de viviendas	547

ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

Esta zona corresponde a edificación con uso predominante residencial para vivienda unifamiliar aislada en parcela independiente. Se divide en varias unidades que se señalan en los planos. Dadas las peculiaridades de cada área, especialmente en cuanto a topografía, se especifican para cada una diferentes condiciones de edificabilidad y ocupación máximas. Debido a las fuertes pendientes de algunos terrenos, se señala la altura sobre la rasante en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, autorizándose únicamente una planta más en la cota más baja.

Si bien en otros documentos 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 (m ²)	146.255,58
Uso predominante	Residencial unifamiliar aislada
Índice de edificabilidad (m ² /m ²)	Ver Ordenanzas
Edificabilidad total (m ²)	37.275
Unidades de aprovechamiento totales (ua)	61.503,75
Parcela mínima (m ²)	500
Altura máxima (plantas)	2
Número máximo de viviendas	105

ZONA DE EQUIPAMIENTO

Esta zona corresponde a edificación aislada con usos predominantes terciario y dotacional. Se divide en varias unidades que se señalan en los planos. Dadas las peculiaridades de cada área, especialmente en cuanto a topografía, se especifican para cada una diferentes condiciones de edificabilidad y ocupación máximas. Debido a las fuertes pendientes existentes, se señala la altura sobre la rasante en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, autorizándose únicamente una planta más en la cota más baja.

En esta zona se prevén unos pasos peatonales y para servicios con objeto de obtener una mejores comunicaciones en el conjunto, planteándose como servidumbres, lo que permite una mayor flexibilidad e integración en la edificación; no obstante, se da una solución al supuesto de que haya de realizarse el paso previamente a la edificación.

Se ha reservado una superficie de 38.026,63 m² para equipamiento público, valor superior al 50% del mínimo legalmente re-

querido, en cumplimiento de lo especificado en la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales.

Si bien en otros documentos 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 (m ²)	194.486,45
Uso predominante	Terciario y dotacional
Índice de edificabilidad (m ² /m ²)	Ver Ordenanzas
Edificabilidad total (m ²)	47.095,73
Unidades de aprovechamiento totales (ua)	38.240,3595
Parcela mínima (m ²)	1.200
Altura máxima (plantas)	3
Número máximo de viviendas	12 (vinculadas a otros usos)

ZONA DE INFRAESTRUCTURAS

Esta zona se destina a infraestructuras diversas (depósitos, casetas para centros de transformación, etc.). Se divide en varias unidades que se indican en los planos. Debido a las fuertes pendientes existentes, se señala la altura sobre la rasante en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, autorizándose únicamente una planta más en la cota más baja. Para la determinación de alturas no se computan las instalaciones, que pueden requerir alturas mayores de la fijada.

En este caso el vallado de cada parcela es obligatorio, con una altura mínima de 2,20 m sobre la rasante del terreno.

Si bien en otros documentos 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 (m ²)	14.910,81
Uso predominante	Infraestructuras
Índice de edificabilidad (m ² /m ²)	0,15
Edificabilidad total (m ²)	2.236,62
Unidades de aprovechamiento totales (ua)	559,1554
Parcela mínima (m ²)	Ver Ordenanzas
Altura máxima (plantas)	1
Número máximo de viviendas	0

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Como complemento a lo ya señalado al respecto, ha de indicarse que se han considerado dos niveles de espacios libres públicos. En primer lugar, se han previsto zonas de jardines, cuyo tratamiento debe ser de tipo rural, en contraposición a los jardines urbanos muy estructurados, con objeto de conservar el ambiente del entorno. En segundo lugar, se proyectan unas áreas de juegos para niños.

La superficie total de jardines es de 294.705,63 m², la correspondiente a áreas de juego es de 10.495,79 m², siendo, por tanto, la suma de ambas de 305.201,42 m², lo que supera ampliamente las necesidades de esta dotación en el sector.

RED VIARIA

Como complemento a lo ya expuesto anteriormente, ha de indicarse que los aparcamientos representados en los planos tienen carácter indicativo y justificativo de la capacidad de la red para acoger el número previsto en ella de 1.038 plazas, pudiendo variar el emplazamiento de éstas en el Proyecto de Urbanización, manteniendo el total especificado.

Las calles que han de corresponder a la carretera que unirá la N-630 con la LE-311 son las denominadas en los planos de red viaria con las letras A, Q, R, V y U, cuyas latitudes de calzada son respectivamente de 16,40 m, 8,65 m, 8,65 m, 9 m y 9 m. Si a estas latitudes les restamos 2 m de ancho de aparcamiento tendríamos en el caso más desfavorable una latitud libre de 6,65 m. Si consideramos una banda de aparcamiento de 2,20 m la latitud mínima sería de 6,45 m, cumpliéndose en cualquier caso el mínimo señalado por la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de 6,40 m.

La superficie de red viaria es de 117.911,69 m².

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 dotacio-

nes 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.

Por otra parte, las Normas Subsidiarias Municipales 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 contra incendios

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 algunas características de la misma. Ha de tenerse en cuenta que todas las especificaciones relativas al servicio, así como el emplazamiento concreto de sus elementos, han de indicarse en los proyectos de urbanización.

La toma de agua se efectúa actualmente de un pozo existente en la finca, que tiene una profundidad de unos 350 m, según información de la Propiedad. Existe también un depósito que habrá que actualizar en cuanto a su construcción para obtener el mejor uso posible y con garantías totales de salubridad. Asimismo, en el Proyecto de Urbanización se analizará la necesidad de construir más depósitos o realizar otros pozos, de acuerdo con los cálculos concretos que se efectúen en él.

Como puede observarse en el plano en el que figura el esquema de esta instalación, se prevé la red de abastecimiento de modo que dé servicio a cada parcela. Los hidrantes contra incendios se sitúan, en principio, en los puntos señalados en el plano, si bien su emplazamiento definitivo ha de tener en cuenta lo señalado en las Ordenanzas de esta Modificación de Plan Parcial y en la normativa contra incendios.

Saneamiento

Se ha previsto un sistema separativo, con redes independientes para aguas fecales y pluviales. En los planos correspondientes figuran unos esquemas, 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.

El trazado de las redes viene condicionado por las pendientes del terreno, previéndose que puedan efectuarse acometidas de cada parcela a ambas. Cabe señalar que, dadas las especiales características de la topografía del terreno, algunos ramales han de cruzar por los límites de determinadas parcelas, en las que se constituirá la correspondiente servidumbre. Cualquier otra solución hubiese resultado imposible. De cualquier modo se ha procurado que estos ramales en el interior de las parcelas sean los menos posibles y se han situado de forma que no dificulten las futuras construcciones.

El vertido de las aguas fecales se efectuará a una depuradora que se instalará en terrenos de la finca colindante, adjuntándose el documento de autorización de la instalación por parte de la propiedad de los mencionados terrenos. La depuradora que se instale será compacta de oxidación total, totalmente silenciosa y con capacidad suficiente, salvo indicación en contrario en el proyecto de urbanización. Las aguas verterán finalmente al río.

La red de pluviales desaguará en un reguero existente, que a su vez vierte en el citado río.

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 la propia urbanización, que, a su vez, coge la energía de una de las líneas aéreas que cruzan ésta, desde el que se ha de distribuir a otros centros propios del sector, de los que parten los distintos anillos de redes subterráneas para servir a todo el conjunto.

La distribución se efectuará dando servicio a todas las futuras parcelas, figurando un esquema aproximado del trazado en los planos correspondientes.

Se tiene previsto conducir por unas canalizaciones subterráneas las redes de alta y media tensión que cruzan de forma aérea por el centro de la urbanización.

Alumbrado público

La red parte de los centros de transformación, representándose en los planos correspondientes. Dado el nivel de esquema al respecto de esta Modificación del Plan Parcial, los datos concretos se especificarán detalladamente en el proyecto de urbanización, estableciendo los niveles de iluminación en función de las zonas.

Canalización telefónica

Este servicio ya existe actualmente en el sector. Se prevé su distribución según el esquema indicativo que figura en los planos correspondientes. En el Proyecto de Urbanización se concretarán los tipos de arquetas y demás detalles de la canalización.

Recogida de residuos sólidos

La recogida de basuras se integrará, en principio, en la del municipio, pudiendo ser motivo de acuerdo con los propietarios del sector constituidos en entidad de conservación.

NORMATIVA

La normativa que regula las actuaciones dentro del territorio objeto de la Modificación del Plan Parcial se recoge, fundamentalmente, en las Ordenanzas Reguladoras, constituyendo uno de los documentos que han de integrar la indicada Modificación del Plan.

Se ha distinguido 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 detalla distintos aspectos que comprende la Modificación del 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, redactándose en forma de fichas.

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 y Estudio Económico, por lo que no se analizan en la presente Memoria, señalando solamente que se prevé una única etapa, dados los condicionantes que existen en el sector, especialmente su irregular desarrollo y la urgencia de solucionar los problemas.

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.

ANEXO 2

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

La Modificación del Plan Parcial constituye un desarrollo de las Normas Subsidiarias Municipales, en las que se prevé el planeamiento y urbanización del suelo urbanizable sin establecer limitaciones que lo impidan.

El principal factor que justifica la oportunidad y conveniencia de la Modificación de Plan Parcial es la actual situación del sector, que no se ha ejecutado con el planeamiento de desarrollo vigente, existiendo, sin embargo, edificaciones en el mismo sin las debidas condiciones en cuanto a dotaciones urbanísticas, habiéndose iniciado obras de urbanización que se encuentran suspendidas desde hace varios años, lo que requiere una actuación urgente que regularice la situación urbanística, adaptando el planeamiento a las actuales necesidades de la sociedad.

PROPIETARIOS AFECTADOS

Nº DE PARC.	m²	PROPIETARIO	N.I.F.	DIRECCIÓN
1	1.910,00	JOSÉ LUIS ZAPICO ÁLVAREZ Y DOLORES FERNÁNDEZ ALONSO	10.910.002-K, *	33868 SALAS. ASTURIAS. Casa Caxuco, Figares, 8
2	1.440,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
3	1.600,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
4	1.630,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
5	1.640,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
6	1.730,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
7	1.710,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
8	2.150,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
9	2.280,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
10	1.980,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
11	2.210,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
12	1.760,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
13	1.600,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
14	1.860,00	CÁNDIDO PEÑA DEL AGUA Y M. FERNANDA LLORENTE LLANEZA	10.944.682-V, 10.915.857-B	33212 GIJÓN. ASTURIAS. C/ Cortijo, 32-3º B
15	1.760,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
16	1.900,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
17	1.920,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
18	1.920,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
19	1.990,00	JOSÉ MARÍA MAZÓN RUEDA Y M. MERCEDES GONZÁLEZ MARINELLI	9.620.605-G, 9.676.752-P	24890 URB. LA VENTA. LEÓN. Ronda Norte, 19. Carretera de Asturias
20	1.910,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
21	2.080,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
22	2.050,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
23	2.050,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
24	2.380,00	LAURENTINO GARCÍA ROMERO Y AMPARO LLERA RUBÍN	11.027.066-S, 71.761.588-R	33005 OVIEDO. ASTURIAS. C/ Padre Vinjoy, 1-1ª

Nº DE PARC.	m²	PROPIETARIO	N.I.F.	DIRECCIÓN
25	1.950,00	JESÚS PAREDES LAGUELA Y ELENA GUERRA PÉREZ	11.285.325-F, *	33700 LUARCA. ASTURIAS. Edificio Maracaibo, 1º-C
26	1.920,00	LORENZO ALLER VILLARES	*	24006 LEÓN. LEÓN C/ San Gil, 3-2º
27	2.000,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
28	1.860,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
29	2.100,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
30	2.010,00	MARÍA PALOMA SAINZ LÓPEZ, MARÍA CRISTINA SAINZ LÓPEZ Y LUIS MIGUEL SAINZ LÓPEZ	9.357.468-X, 10.547.055-Z, 10.540.458-H	OVIEDO. ASTURIAS. C/ Asturias, 32-8ºD
31	1.400,00	EMILIO MARTÍNEZ FERNÁNDEZ Y EMILIA HUERGA RODRÍGUEZ	9.555.267-D, 9.513.066-J	33930 LANGREO. ASTURIAS. Travesía de la Avda. de la Reguera, 7-1º izq.
32	1.380,00	MIGUEL LOBATO DIEZ Y MARÍA CARMEN GÓMEZ FERNÁNDEZ	9.487.080-V, *	24001 LEÓN. LEÓN Ada. Condesa de Sagasta, 18-2ªA
33	2.130,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
34	1.950,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
35	1.920,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
36	2.020,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
37	3.390,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
38	1.800,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
39	2.400,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
40	1.990,00	BENIGNO RODRÍGUEZ GARCÍA	10.917.200-C	33820 SAN MARTÍN DE GURULLES. ASTURIAS Ordaliegas
41	1.820,00	ÁNGEL ALONSO BLANCO Y MARTA MARÍA DIEZ SINDICQ	9.470.611-Q, 9.529.889-T	24004 LEÓN. C/ Covadonga, 1-3ªA
42	1.700,00	JULIO ALONSO BLANCO Y MARÍA ÁNGELES GARCÍA ÁLVAREZ	9.468.160-A, 9.598.846-A	24003 LEÓN. C/ Escalerías, 11-1ºB
43	2.050,00	ANTONIO VÁZQUEZ VÁZQUEZ Y M. PURIFICACIÓN ÁLVAREZ ÁLVAREZ	11.216.606-N, 10.509.860-X	33420 LUGONES. ASTURIAS. C/ Buen Suceso, 5
44	2.150,00	LUIS RENGIFO ARTIME Y ROHL RENGIFO GRACIA	10.453.196-H, *	33005 OVIEDO. ASTURIAS. C/ Comandante Caballero, 8-2ªJ
45	2.160,00	LUIS RENGIFO ARTIME Y ROHL RENGIFO GRACIA	10.453.196-H, *	33005 OVIEDO. ASTURIAS. C/ Comandante Caballero, 8-2ªJ
46	2.150,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
47	1.900,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
48	1.500,00	ARTURO GARCÍA ÁLVAREZ Y M. ROSA DAUNESSE DÍAZ	10.525.644-Q, 10.540.042-Q	33012 OVIEDO. ASTURIAS. C/ Ingeniero Patac, 7
49	1.950,00	MARÍA CARMEN ORDÓÑEZ CELIS Y ANTONIO RODRÍGUEZ ÁLVAREZ	*	24640 LA ROBLA. LEÓN. C/ Ramón y Cajal, 5
50	1.660,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
51	1.640,00	ARCADIO HEVIA CORTE Y M. ÁNGELES REQUEJO RIVA	11.001.042-G, 10.999.355-L	33630 POLA DE LENA. ASTURIAS. Barío Llenicia, 3-2º izq.
52	1.930,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
53	2.020,00	ADOLFO MUÑIZ GONZÁLEZ Y M. LUISA LORENZO DIEZ	9.598.333-L, 71.387.280-H	24640 LA ROBLA. LEÓN. Travesía La Milana, 5
54	2.020,00	PILAR FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ Y VICTOR MANUEL Y BERNARDETTE ARTIME FERNÁNDEZ	*	33005 OVIEDO. ASTURIAS. C/ Comandante Caballero, 8-2ªJ
55	1.820,00	LUIS RENGIFO ARTIME Y GRACIA ROHL RENGIFO	10.453.196-H, *	33005 OVIEDO. ASTURIAS. C/ Comandante Caballero, 8-2ªJ

Nº DE PARC.	m²	PROPIETARIO	N.I.F.	DIRECCIÓN	Nº DE PARC.	m²	PROPIETARIO	N.I.F.	DIRECCIÓN
56	1.970,00	PEDRO GARCÍA GONZÁLEZ Y HERMELINDA CASTAÑÓN BRUGOS	9.472.892-C,*	24008 LEÓN. C/ Benito Arias Montano, 38	87	3.130,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
57	1.910,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º	88	3.390,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
58	1.780,00	PRIMITIVO SANCHO MORÁN Y M. FLORENTINA ÁLVAREZ GUTIÉRREZ	10.916.133-B, 10.962.768-W	33006 OVIEDO. ASTURIAS. C/ Guillermo Estrada, 11-6º	89	3.440,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
59	1.530,00	CELSA COEGO VARELA	*	33400 AVILÉS. ASTURIAS. C/ Río Deva, 2 Bajo Derecha	90	6.090,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
60	1.730,00	VICTORIANO GONZÁLEZ SANTOS Y ERNESTINA SUÁREZ MAYO	10.420.801-F, 10.457.875-M	33011 OVIEDO. ASTURIAS. C/ Velázquez, 1-3ºB	91	8.070,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
61	2.010,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º	92	6.880,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
62	1.860,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º	93	6.590,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
63	1.560,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º	94	5.810,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
64	1.840,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º	95	3.350,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
65	1.880,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º	96	1.960,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
66	1.710,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º	97	1.700,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
67	1.760,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º	98	1.600,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
68	1.940,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	*A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º	99	2.170,00	MANUEL CALZADA SUÁREZ Y M. CARMEN LÓPEZ VILLACORTA	9.723.303-F, 9.711.500-A	33600 MIERES. ASTURIAS. C/ Oñón, 73-2ºB
69	2.050,00	MARÍA BASTIAN DE ARRIBA	10.622.306-D	33208 GIJÓN. ASTURIAS. C/ San José, 78-3º izq.	100	1.790,00	ANASTASIO HERNÁNDEZ MARTÍNEZ Y ANA MARÍA ASEÑO NICOLÁS	9.502.439-N, 9.545.544-S	24008 LEÓN. LEÓN. C/ Dama Arintero, 23-3ºA
70	1.860,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º	101	1.810,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
71	1.650,00	JOSE LUIS FERNÁNDEZ URÍA Y OLGA GÓMEZ COTO	11.019.197-N,*	33600 MIERES. ASTURIAS. C/ Arriónido, 41	102	1.920,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
72	1.620,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º	103	1.780,00	ANTONIO SUÁREZ MENÉNDEZ Y MARGARITA LOBO FERNÁNDEZ	11.263.428-Y,*	33400 AVILÉS. ASTURIAS. C/ La Paz, 32-3º izq.
73	1.900,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º	104	1.830,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
74	1.870,00	MARIANO SIERRA ALONSO	*	33407 AVILÉS. ASTURIAS. C/ Santo Ángel, 26. El Pozón	105	1.740,00	FRANCISCO RODRÍGUEZ SANTAMARTA Y M. LUISA FERNÁNDEZ ÁLVAREZ	9.563.211-H, 10.400.016-Z	29640 FUENGIROLA. MÁLAGA. C/ San Rafael, 3
75	1.510,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º	106	1.650,00	SUSANA SIERRA TRAPIELLO Y ALBERTO PRIETO FERNÁNDEZ	9.380.656-Z, 9.800.448-X	24193 NAVATEJERA. LEÓN. C/ Miguel Hernández, 3-2ºA
76	1.800,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º	107	1.640,00	FRANCISCO RODRÍGUEZ SANTAMARTA Y M. LUISA FERNÁNDEZ ÁLVAREZ	9.563.211-H, 10.400.016-Z	29640 FUENGIROLA. MÁLAGA. C/ San Rafael, 3
77	2.100,00	FAUSTINO LEÓN PALICIO Y ROSARIO ESTEBAN GONZÁLEZ	10.461.471-J,*	33009 OVIEDO. ASTURIAS. C/ San Pedro de Mestallón, 23-2ºA	108	2.220,00	JULIÁN GARRIDO MARTÍNEZ Y M. PILAR RODRÍGUEZ ROMÓN	9.653.827-Z,*	24004 LEÓN. LEÓN. Avda. de Lancia, 1-9º izq.
78	1.640,00	VICENTE ROMERO VILLANUEVA Y M. JOSEFA BENITO SALICIO	11.289.745-B,*	33010 OVIEDO. ASTURIAS. C/ Indalecio Prieto, 12-3ºA	109	2.240,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
79	1.730,00	JOSE RAMÓN RODRÍGUEZ FDEZ Y M. TERESA BARROS FERNÁNDEZ	19.999.358-F, 11.003.804-Y	33630 POLA DE LENA. ASTURIAS. C/ Rivera, 5-2ºB	110	2.150,00	ALFREDO ESCUDERO DIEZ Y M. LUISA GÓMEZ FERNÁNDEZ	9.459.930-F,*	24012 VILLARRODRIGO DE LAS REGUERAS. Carretera Santander, Km. 5,800
80	2.070,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º	111	2.210,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
81	2.000,00	ANTONIO NORA ÁLVAREZ Y CARMEN MONTOYA CEA	10.911.988-Y,*	33600 MIERES. ASTURIAS. C/ Aller, 17-7º derecha	112	2.060,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
82	1.250,00	LUPICINIO GODOZ RAMOS Y LUZDIVINA POZO CASTELLANOS	9.599.137-H,*	24005 LEÓN. C/ Maestro Nicolás, 40-5ºB	113	2.050,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
83	1.970,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º	114	2.270,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
84	1.630,00	GERARDO DÍAZ ÁLVAREZ, MIGUEL ÁNGEL VENDRELL MENÉNDEZ, NURIA VENDRELL MENÉNDEZ Y RICARDO VENDRELL MENÉNDEZ	* 10.304.632-B, 1.749.277-N,*	33001 OVIEDO. ASTURIAS. C/ Campoamor, 25-4ºD	115	2.670,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
85	1.880,00	VICENTE ROMERO VILLANUEVA Y M. JOSEFA BENITO SALICIO	11.289.745-B,*	33010 OVIEDO. ASTURIAS. C/ Indalecio Prieto, 12-3ºA	116	2.430,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
86	2.520,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º	117	1.960,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
					118	1.860,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
					119	2.020,00	RAFAEL CASADO MARTÍNEZ Y ADELINA GARCÍA RODRÍGUEZ	11.216.639-E,*	33400 AVILÉS. ASTURIAS. Avda. Fernández Balseira, 14-2º izq.
					120	1.950,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º

Nº DE PARC.	m²	PROPIETARIO	N.I.F.	DIRECCIÓN
121	5.900,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
122	5.350,00	MARÍA CONCEPCIÓN VALLINA ALLER	71.597.651-P	33005 OVIEDO. ASTURIAS. C/Alfárez Provisional, 4-6ºA
123	3.350,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
124	4.250,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
125	4.350,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
126	4.350,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
127	3.820,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
128	2.840,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
129	5.400,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
130	2.200,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
131	2.540,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
132	3.260,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
133	2.620,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
134	2.430,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
135	2.130,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
136	2.630,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
137	2.440,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
138	1.340,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
139	1.650,00	JOSÉ RAMÓN CRIADO FDEZ. Y ÁLVARO PÉREZ DELIA	10.609.834-A,*	33400 AVILÉS. ASTURIAS. C/ Severo Ochoa, 15-2ºB
140	2.020,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
141	3.010,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
142	2.550,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
143	2.810,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
144	3.600,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
145	3.770,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
146	3.860,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
147	6.160,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
148	5.610,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
149	5.200,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
150	5.310,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
151	6.820,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
152	7.100,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
153	7.270,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
154	7.100,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º

Nº DE PARC.	m²	PROPIETARIO	N.I.F.	DIRECCIÓN
155	7.510,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
156	6.260,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
157	7.050,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
158	6.930,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
159	5.400,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
160	3.310,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
161	2.500,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
162	2.500,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
163	2.880,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
164	3.020,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
165	2.910,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
166	4.120,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
167	5.100,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
168	5.610,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
169	2.070,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
170	1.680,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
171	1.440,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
172	1.270,00	MARÍA AZUCENA GARCÍA RODRÍGUEZ	11.061.166-Y	33600 MIERES. ASTURIAS. C/ Doctor Fleming, 4-6º izq.
173	1.360,00	CÉSAR BERDIAL ÁLVAREZ Y ANA MARÍA AMOR FERNÁNDEZ	10.533.379-T,*	33198 OVIEDO. ASTURIAS. Ctra. de Villamiñana, 67. Limanes
174	1.320,00	VICTORINO CORTIZO DÍAZ Y MARÍA CASTAÑÓN VELASCO	*	33002 OVIEDO. ASTURIAS. C/Los Avellanos, 5-3ºB
175	1.270,00	DANIEL GUTIÉRREZ MANGUDO Y JULIA DÍAZ ÁLVAREZ	*	33900 SAMA DE LANGREO. ASTURIAS. C/La Nalona, 22
176	1.360,00	VICTORINO CORTIZO DÍAZ Y MARÍA CASTAÑÓN VELASCO	*	33002 OVIEDO. ASTURIAS. C/Los Avellanos, 5-3ºB
177	1.350,00	DOMINGO GOAS CHAO		28109 ALCOBENDAS MADRID. C/Daño, 64 bajo D
178	1.360,00	BERNARDINO CANTO MOLINA Y AÍDA COCAÑA FONSECA	10.330.448-K,*	33004 OVIEDO. ASTURIAS. C/La Lila, 8-7º izq.
179	1.240,00	PATRICIA ALEJANDRA MANRESA DIESTE	17.735.094-R	28028 MADRID. C/Pilar de Zaragoza, 102-6º
180	1.160,00	RICARDO PEREIRA RUBÍN	*	33400 AVILÉS. ASTURIAS. Apartado 124
181	1.200,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
182	1.240,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
183	1.160,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
184	1.240,00	CRUZ SANDOVAL DIEZ Y M. TERESA RODRÍGUEZ MIGUÉLEZ	9.652.158-R,*	33008 OVIEDO. ASTURIAS. C/ Virrey Abascal, 13, 6ºD
185	1.200,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
186	1.200,00	INGENIERÍA DE NAVES, S.A.	A-78.208.147	28001 MADRID. C/Serrano, 43-6º
187	1.200,00	FRANCISCO JOSÉ TRABANCO ÁLVAREZ	*	33205 GUÓN. ASTURIAS. C/Reconquista, 7-6ºA

Nº DE PARC.	m²	PROPIETARIO	N.I.F.	DIRECCIÓN
188	1.190,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
189	1.130,00	MARÍA MERCEDES BERGUEIRO LÓPEZ	9.370.188-B	33013 OVIEDO. ASTURIAS. C/ Padre Suárez, 25-4ºB
190	1.200,00	JOSÉ LUIS MONTES ARGÜELLES Y M. CONCEPCIÓN ÁLVAREZ GONZÁLEZ	*	33950 SOTRONDIO. ASTURIAS. C/ Constitución, 26
191	1.200,00	AURELIO ÁLVAREZ ÁLVAREZ	*	33600 MIERES. ASTURIAS. C/ Aller, 59-4º izq.
192	1.200,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID C/ Serrano, 43-6º
193	1.200,00	LAURENTINO GARCÍA ROMERO Y AMPARO LLERA RUBÍN	11.027.666-V *	33005 OVIEDO. ASTURIAS. C/ Padre Vinjoy, 1-1ºA
194	1.200,00	OSCAR VALLE FERNÁNDEZ Y MARA LIDIA GARCÍA FERNÁNDEZ	11.032.755-T, 11.031.727-F	33600 MIERES. ASTURIAS. C/ Martínez de Vega, 31-3ºA
195	1.200,00	CELESTINO PÉREZ ARECES Y MARTA ROSAL LÓPEZ	11.045.325-N *	33207 GIJÓN. ASTURIAS. Ctra. Vizcaina, 31-5ºB
196	1.200,00	RAFAEL SÁNCHEZ ALONSO	*	24001 LEÓN. LEÓN. C/ Colón, 29-2ºB
197	1.160,00	GESTIRUNDO, S.L.		28015 MADRID. C/ Alberto Aguilera, 16-4º dcha.
198	1.240,00	CLAUDIA TEJADA GASSET Y HERMANOS	*	33400 AVILÉS. ASTURIAS. Avda. Fernández Balseira, 9-2ºA
199	1.460,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID C/ Serrano, 43-6º
200	1.360,00	INGENIERÍA DE NAVES. S.A.	A-78.208.147	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
201	1.260,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
202	1.160,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
203	1.200,00	ANGÉLICA AMIEVA ZAPICO	*	28010 MADRID. MADRID. C/ Zurbano, 33, principal
204	1.200,00	ANGÉLICA AMIEVA ZAPICO	*	28010 MADRID. MADRID. C/ Zurbano, 33, principal
205	1.200,00	JULIO RICO ESTEBAN	5.400.612-M	28017 MADRID. C/ Los Urquiza, 3-2º L
206	1.200,00	CAMINO SÁNCHEZ ROJO	*	35010 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. C/ Olof Palmer, 49-11º C
207	1.200,00	LUIS ENRIQUE LARRACELETA MANZANO Y M. BLANCA GONZÁLEZ HUERTA	11.368.806-K	José Ramón Estrada. 33289 GRULLOS. ASTURIAS.
208	1.200,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
209	1.200,00	JOSÉ LUIS MONTES ARGÜELLES Y M. CONCEPCIÓN ÁLVAREZ GONZÁLEZ	*	33950 SOTRONDIO. ASTURIAS. C/ Constitución, 26
210	1.160,00	DÁMASO MORENO DÍEZ	9.576.822-J	24002 LEÓN. Avda. Remueva, 30-1º
211	1.160,00	ÁNGEL MORENO ESCAPA	*	07013 PALMA DE MAYORCA. BALEARES. C/ Juan Rosello, 6-1º pta. 8
212	1.200,00	DANIEL GOAS FELLIGER	*	28230 LAS ROZAS. MADRID. C/ Tárrega, 208. Urb. La Chopera
213	1.220,00	AVELINO GARCÍA ALZUETA	*	33006 OVIEDO. ASTURIAS. C/ Fuentes Acevedo, 58-6ºB
214	1.220,00	MANUEL MORENO CARNERO	*	28006 MADRID. C/ José Ortega y Gasset, 56
215	1.220,00	ALBERTO GOAS FELLIGER	7.217.795-G	28805 ALCALÁ DE HENARES. MADRID. C/ Ribera, 6-7º A
216	1.220,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
217	1.220,00	RODRIGO MORENO CARNERO	*	28006 MADRID. C/ José Ortega y Gasset, 56
218	1.220,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º

Nº DE PARC.	m²	PROPIETARIO	N.I.F.	DIRECCIÓN
219	1.220,00	INGENIERÍA DE NAVES. S.A.	A-78.208.147	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
220	1.250,00	CARLOS RODRÍGUEZ MAGALLÓN	9.664.844-Z	24890 URB. LA VENTA. LEÓN. Ctra. de Asturias, Km 14
221	1.280,00	ANGÉLICA AMIEVA ZAPICO	*	28010 MADRID. MADRID. C/ Zurbano, 33, principal
222	1.200,00	M. VISITACIÓN EMMA MARTÍNEZ DÍAZ	10.461.048-G	33001 OVIEDO. ASTURIAS. C/ Río San Pedro, 9-8º C
223	1.270,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
224	1.270,00	LUIS IGNACIO MORENO DÍEZ	9.633.515-B	28006 MADRID. C/ José Ortega y Gasset, 56
225	1.230,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
226	1.240,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID C/ Serrano, 43-6º
227	1.260,00	EDUARDO BLANCO SERRANO Y M. CARMEN LARRAINZAR FAES	10.316.775-X	33008 OVIEDO. ASTURIAS. Plaza de San Miguel, 1
228	1.240,00	EDUARDO BLANCO SERRANO Y M. CARMEN LARRAINZAR FAES	10.316.775-X	33008 OVIEDO. ASTURIAS. Plaza de San Miguel, 1
229	1.240,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
230	1.180,00	COMPañÍA DE JESÚS	*	28003 MADRID. Avda. de La Moncloa, 6
RSI - 1	18.710,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
RSI - 2	9.310,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
RSI - 3	35.210,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
E 1	25.750,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
E 2	9.408,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
E 3	4.510,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
E 4	19.210,00	ESTRELLA DE ÍZAR, S.A.	A-82.890.740	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
V-I	3.640,00	Luis Ignacio Moreno Díez en representación de URBANIZACIÓN LA VENTA, S.A.	A-3.301.636	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
V-II	2.430,00	Luis Ignacio Moreno Díez en representación de URBANIZACIÓN LA VENTA, S.A.	A-3.301.636	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
V-III	12.560,00	Luis Ignacio Moreno Díez en representación de URBANIZACIÓN LA VENTA, S.A.	A-3.301.636	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
V-IV	400,00	Luis Ignacio Moreno Díez en representación de URBANIZACIÓN LA VENTA, S.A.	A-3.301.636	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
V-V	1.260,00	Luis Ignacio Moreno Díez en representación de URBANIZACIÓN LA VENTA, S.A.	A-3.301.636	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
V-VI	27.010,00	Luis Ignacio Moreno Díez en representación de URBANIZACIÓN LA VENTA, S.A.	A-3.301.636	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
V-VII	210.350,00	Luis Ignacio Moreno Díez en representación de URBANIZACIÓN LA VENTA, S.A.	A-3.301.636	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º
RED VIARIA	154.233,12	Luis Ignacio Moreno Díez en representación de URBANIZACIÓN LA VENTA, S.A.	A-3.301.636	28001 MADRID. C/ Serrano, 43-6º

TOTAL 1.071.041,12

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, con carácter indicativo, que éste sea el de compensación, 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.

La ejecución material de las obras de urbanización se ejecutará por administración o 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 inicialmente previsto para la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización es de diez meses a partir de la publicación 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 ejecución de las obras de urbanización se efectuará en un plazo de veinticuatro meses a partir de la comunicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. En todos los casos podrá 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.), espacios libres públicos y servicios urbanos, incluida la depuradora, una vez ejecutadas y entregadas al Ayuntamiento, correrá a cargo de una entidad de conservación integrada por todos los propietarios, pudiendo llegar a acuerdos con el Ayuntamiento y con los sectores colindantes sobre el particular.

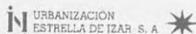
GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

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 mayoritario para desarrollar la actuación, se incluyen los documentos de interés al respecto como anexo.

León, marzo de 2003.-EL PROMOTOR.



SERRANO 43, 6º
TFNOS: 91 431 19 16- 91 431 16 75
FAX: 91 576 05 16
28001 MADRID

Ignacio Moreno Díez, mayor de edad, empresario, casado, vecino de Madrid, calle José Ortega y Gasset, 56 y con DNI número 9.633.515 - B, en nombre y representación de INGENIERIA DE NAVES, S.A., como Administrador Único de la mercantil URBANIZACIÓN ESTRELLA DE IZAR, S.A., domiciliada en Madrid, calle Serrano 43, 6º con CIF número A/ 82890740, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el notario de San Andrés de Rabanedo, Don Marceliano Cuesta Martínez el día 24 de enero de 2001 con el número 224 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 16.148, folio 54, sección 8, hoja número M - 273626, inscripción 1ª.

Manifiesto que para la conclusión de sector S-11, denominado "Urbanización Monteverde", el desembolso total se financie a través de los siguientes medios:

- 1. Mediante el capital ya suscrito y desembolsado por importe de 7.107.546 Euros.
- 2. Mediante una ampliación de capital de un importe superior al actual.
- 3. A través de las aportaciones que realicen, el resto de los copropietarios (en estos momentos, setenta y dos); aportando las cantidades que les correspondan conforme a la legislación vigente.
- 4. Mediante la solicitud a entidades financieras de los correspondientes préstamos, para cubrir el total del presupuesto.

Madrid, 25 de septiembre de 2002.



Signature of Ignacio Moreno Díez.

ANEXO 3

JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

ABASTECIMIENTO DE AGUA



Pol. Ind. San Rafael - Par. 1 y 2 - Apartado 4º
Tel: 967 30 27 71 • Fax 967 30 46 36
02400 HELLÍN (Albacete)

Don Jose Esteban Martínez Bañón con D.N.I. 05158010F, en nombre y representación de BOINS, S.L., con domicilio en el Polígono Industrial San Rafael, Parcelas 1 y 2, de Hellín (Albacete)

Que efectuado el aforo del pozo situado en " Urbanización La Venta ", carretera de Asturias Km. 14, término municipal de Garrate de Torio (León), (Sector S-11) de las normas subsidiarias municipales.

CERTIFICA

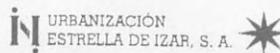
Que existe caudal suficiente para dar servicio al Sector S-11 , conforme a las previsiones establecidas en la Modificación del Plan Parcial del sector mencionado.

Y para que conste se expide le presente certificado , en Hellín a 03 de marzo de 2003

Fdo. D. Jose Esteban Martínez Bañón

Signature and stamp of BOINS S.L. with text: N.I.F. 847053322, Tel: 967 30 27 71, Apartado Correo 4º, Hellín-Albacete.

SANEAMIENTO



SERRANO 43, 6º
TFNOS: 91 431 19 16- 91 431 16 75
FAX: 91 576 05 16
28001 MADRID

Ignacio Moreno Díez, mayor de edad, empresario, casado, vecino de Madrid, calle José Ortega y Gasset, 56 y con DNI número 9.633.515 - B, en nombre y representación de INGENIERIA DE NAVES, S.A., como Administrador Único de la mercantil URBANIZACIÓN ESTRELLA DE IZAR, S.A., domiciliada en Madrid, calle Serrano 43, 6º, con CIF número A/ 82890740, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el notario de San Andrés de Rabanedo, (León) Don Marceliano Cuesta Martínez el día 24 de enero de 2001 con el número 224 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 16.148, folio 54, sección 8, hoja número M - 273626, inscripción 1ª.

Teniendo conocimiento del desarrollo del plan denominado " Monteverde ", antes Urbanización La Venta

Autorizo, a que en su momento puedan instalarse la planta depuradora que proyecta montar la Urbanización Monteverde, en la finca lindante de nuestra propiedad con mencionada urbanización y por consiguiente les facilitaremos el acceso a la finca y permitiremos que se constituyan las correspondientes servidumbres.

Madrid, 25 de septiembre de 2002.



Signature of Ignacio Moreno Díez.

ENERGÍA ELÉCTRICA

Según el artículo 43 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, las empresas distribuidoras están obligadas a atender las demandas de suministro eléctrico, por lo que, en todo caso, queda garantizado este servicio.

En el apartado de la Memoria referente a redes de servicios se indica que la toma se efectúa de una de las líneas existentes, encontrándose ya instalado un centro de transformación, que, en todo caso, podrá complementarse con otros si se estimara preciso en función de los cálculos que se efectúen con motivo de la redacción del Proyecto de Urbanización. Se acompaña escrito y plano de la compañía suministradora, en el que se representan las líneas existentes y un transformador señalado con un triángulo y un círculo.



IBERDROLA

Urbanización Estrella de Izar, S.A.
C/ Serrano, Nº 43, 6º
28001 MADRID

N/RIF: JBB

León, 26 de Febrero de 2003

Muy Sres. Nuestros

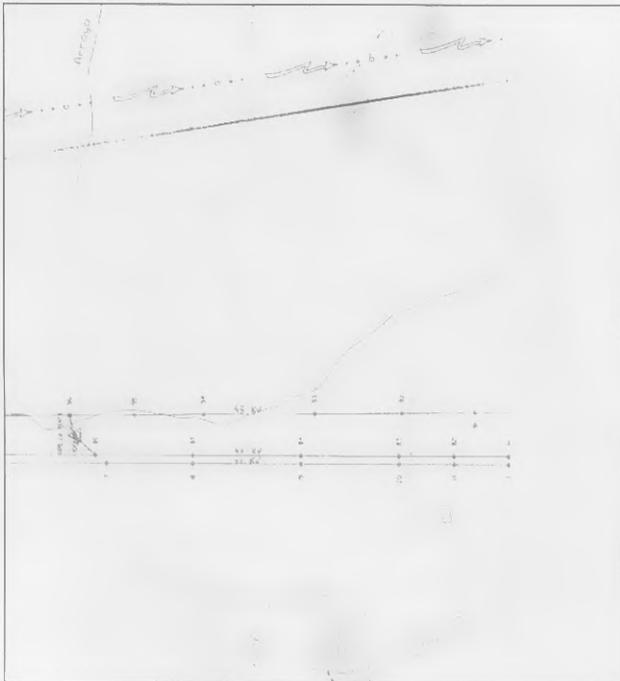
En contestación a su escrito del pasado día 10, en el que nos solicitan información sobre nuestras instalaciones en Urbanización La Venta, Carretera Asturias s/n, Carral de Torío (León), le adjuntamos plano con la situación de nuestras instalaciones en la zona.

Respecto a los transformadores situados dentro de la Urbanización, los recintos, que son propiedad de la Urbanización.

Atentamente les saludamos


D. Juan Bajo Bajo

IBERDROLA



ORDENANZAS

1. ORDENANZAS GENERALES

1.1.- GENERALIDADES

1.1.1.- Objeto. - El Plan Parcial constituye un desarrollo de las Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torío y establece el régimen jurídico urbanístico que ha de aplicarse en el sector S11 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 S11. 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, consultarle e informarse de su contenido en el Ayuntamiento de Garrafe de Torío. 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. - Si se observase alguna discrepancia entre los documentos del Plan, habrá de darse cumplimiento a lo dispuesto por orden de prevalencia en las presentes ordenanzas, en los planos de ordenación, en la memoria y en el estudio económico.

En el caso de contradicciones entre las mediciones efectuadas en los planos y en la realidad, prevalecerán estas últimas.

La interpretación de las alineaciones señaladas en los planos se efectuará por el Ayuntamiento, concretándolas sobre el terreno.

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

Comentarios. - Las principales definiciones se especifican en el apartado 11.1. Definiciones Generales de las citadas Normas.

1.1.10.- Usos fuera de ordenación. - Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, anteriores a la aprobación definitiva de este Plan Parcial, emplazados en terrenos destinados a espacios libres públicos y a viales, disconformes con el presente planeamiento, se declaran expresamente fuera de ordenación, concretamente el siguiente: construcción situada al norte de la bodega emplazada en la calle señalada con la letra B en los planos del Plan Parcial, vinculada a la misma.

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:

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CERRADA
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR AISLADA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA
EQUIPAMIENTO
INFRAESTRUCTURAS
ESPACIO LIBRE PÚBLICO. JARDINES
ESPACIO LIBRE PÚBLICO. ÁREAS DE RECREO
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 urbanísticas.

1.2.2.- USOS DEL SUELO

1.2.2.1.- Condiciones generales.- Los usos del suelo se regulan por lo establecido en el apartado 11.3.2 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales.

1.2.2.2.- Condiciones particulares.- Se reserva para la construcción de viviendas con algún tipo de protección un 10% del aprovechamiento lucrativo del sector, debiendo determinarse los terrenos correspondientes en el Proyecto de Actuación.

Podrá modificarse en el mismo el número de viviendas que se señala en los planos para cada área en que se dividen las zonas establecidas en función del uso predominante, sin superar el total de viviendas especificado para cada zona en las Fichas Reguladoras de las Ordenanzas Particulares.

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 ar-

tículo 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 0,2732 ua/m². Los coeficientes de ponderación de usos serán los siguientes:

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR: 0,75.
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA: 1,00.
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA: 1,65.
SERVICIO TERCARIO Y DOTACIONAL: 0,95.
INFRAESTRUCTURAS: 0,25.

Comentarios.- Los usos de servicio terciario y dotacional se engloban en la zona denominada Equipamiento según la terminología 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, equipamiento público y espacios libres públicos.

2. 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.

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

Comentarios.- 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 compensación. 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.

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, así como a las específicas en función del sistema de actuación.

1.2.3.12.- Servidumbres.- El Proyecto de Actuación, en lo que se refiere a reparcelación, establecerá las servidumbres que se precisen como consecuencia del trazado de los servicios.

1.2.3.13.- Parcelación.- Una vez realizada la reparcelación, se podrán desarrollar Proyectos de Parcelación. 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.- Habrá de tenerse en cuenta lo especificado en el artículo 104 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

1.2.3.14.- 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.

1.2.3.15.- 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 11.3.8 de las Normas Urbanísticas de Normas Subsidiarias Municipales.

Comentarios.- Ha de tenerse en cuenta que ciertas especificaciones del citado apartado 11.3.8 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.- Condiciones generales de urbanización.- El Proyecto de Urbanización y la correspondiente ejecución de las obras se realizarán de conformidad con lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales, especialmente en los apartados 11.2.5 y 11.3.2.4 de las Normas Urbanísticas.

Los servicios urbanos se regularán por las normas sectoriales vigentes establecidas o que puedan establecerse por las administraciones públicas o empresas suministradoras de cada servicio. Estas últimas darán su conformidad, si procede, al Proyecto de Urbanización en lo que afecte al servicio correspondiente. Las normas que se especifican al respecto en los artículos siguientes serán de aplicación en defecto de aquéllas o como complementarias de las mismas.

Todas las parcelas deberán acometer a los servicios urbanos del sector, no pudiendo resolver por sí mismas los servicios de agua, saneamiento o electricidad.

Comentarios.- Con independencia de lo ya establecido por las Normas Subsidiarias Municipales, se considera procedente complementar lo especificado en las mismas con otras determinaciones, las cuales se exponen a continuación. Ha de observarse que la instalación de electricidad es la más detallada de las que figuran en las indicadas Normas, existiendo además diversa normativa legal al respecto, por lo que no se estima preciso completar su regulación.

1.3.2.- Condiciones complementarias de urbanización. Red viaria.- La red viaria podrá ser de carácter separativo, independizando la circulación de peatones y vehículos, o mixta, en la que ambos utilizan los mismos espacios.

Las alineaciones y rasantes serán las especificadas en el presente Plan Parcial, pudiendo establecerse ajustes de las mismas en el Proyecto de Urbanización.

Los materiales que se utilicen serán antideslizantes, resistentes al tráfico de vehículos o peatonal, según proceda, y resistentes a la intemperie y agentes atmosféricos. La capacidad portante mínima de las vías de tráfico rodado será de 2.000 Kp/m².

1.3.3.- Condiciones complementarias de urbanización. Abastecimiento de agua.- Se adjuntará al Proyecto de Urbanización la documentación precisa justificativa del caudal de los pozos que se ejecuten para abastecimiento de agua, potabilidad de la misma y procedimiento del control periódico de dicha potabilidad. Los pozos de abastecimiento de agua se emplazarán alejados de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo situarse aguas arriba de dichos puntos de vertido.

En el trazado de las redes de abastecimiento de agua debe contemplarse una instalación de hidrantes contra incendios, 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 conforma 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.

Las condiciones que se han de cumplir en el Proyecto de Urbanización y en la obra correspondiente son las que se indican a continuación.

Los depósitos se dimensionarán, como mínimo, para el consumo de un día.

La presión mínima en el grifo más desfavorable será de 15 m.c.d.a.

Las conducciones de abastecimiento tendrán una presión máxima de 6 Kg/cm², la velocidad máxima será de 2,5 m/s y la mínima de 0,6 m/s. El Proyecto de Urbanización podrá modificar estos valores justificadamente.

Para el cálculo de las redes se establecen los siguientes consumos mínimos:

Vivienda: 175 l/hab.día.

Hotel, residencia: 250 l/residente.día.

Escuela con internado: 150 l/alumno.día.

Escuela sin internado: 30 l/alumno.día.

Hospital: 500 l/paciente.día.

Oficina: 50 l/oficinista.día.

Riego de calles: 1,2 l/m².día.

Riego de jardines públicos: 2 l/m².día.

Riego de jardines privados: 4 l/m².día.

El Proyecto de Urbanización podrá modificar estos valores, justificando los consumos que finalmente adopta para estos usos, para otros no especificados y para riego, así como las superficies que se han de regar.

1.3.4.- Condiciones complementarias de urbanización. Saneamiento.- La red de saneamiento será separativa.

Se integrará en el Proyecto de Urbanización o se incluirá como proyecto anexo el correspondiente a la depuradora y se justificará la calidad de las aguas procedentes de la misma, relacionándola con el procedimiento y condiciones del vertido. El vertido de las aguas habrá de ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Duero u organismos procedentes, presentado los proyectos y documentación especificados por la normativa en vigor.

Las condiciones que se han de cumplir en el Proyecto de Urbanización y en la obra correspondiente son las que se indican a continuación.

La profundidad mínima de las canalizaciones será de 1,20 m.

El diámetro mínimo en colectores será de 250 mm.

En el sistema separativo las conducciones pueden colocarse en una misma zanja, debiendo ir a distinto nivel, de modo que la generatriz superior de las correspondientes a aguas fecales se encuentre a más de 40 cm por debajo de la generatriz inferior de las de pluviales.

Los sumideros se colocarán cada 50 m como máximo y con una superficie máxima de recogida de aguas de 500 m².

Se dispondrán pozos de registro en cambios de dirección, pendiente, sección y en encuentros, no pudiendo ser la distancia entre ellos superior a 100 m.

La velocidad máxima del agua será de 3 m/seg en tubos de hormigón, 5 m/s en tubos de hormigón centrifugado, 4,5 m/s en tubos de fibrocemento y 6 m/s en tubos de gres y de PVC.

La velocidad mínima será de 0,45 m/s para una altura mínima de agua de 2 cm.

1.3.5.- Condiciones complementarias de urbanización. Alumbrado. - En todas las vías el nivel de iluminación mínimo será de 7 lux y el factor de uniformidad de 0,20.

La puesta en marcha exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado.

Todos los equipos y báculos estarán normalizados. En todas las farolas, báculos y demás elementos en que proceda se dispondrá toma de tierra. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre hermético.

1.3.6.- Condiciones complementarias de urbanización. Accesibilidad y supresión de barreras. - Ha de darse cumplimiento a los extremos especificados en el Decreto 217/2001 de 30 de agosto, de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, indicándose a continuación los principales aspectos.

Se establece como espacio de paso libre mínimo aquél que, estando destinado al uso de peatones, presenta una anchura de paso libre de 1,20 m y una altura de paso libre de 2,20 m y, al menos, cada 50 m presenta una zona en la que se pueda inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos.

No se considera invasión del espacio de paso los salientes de fachada, fijos o móviles, iguales o inferiores a 0,08 m o aquellos otros que siendo fijos no superen 0,20 m, tengan una altura igual o superior a un metro y se prolonguen hasta la rasante.

En la colocación del mobiliario urbano se tendrá en cuenta que ha de disponerse de acuerdo con las condiciones de accesibilidad, respetando el espacio de paso libre mínimo. El mobiliario urbano se instalará alineado en el sentido del itinerario peatonal y, si se coloca en la acera, deberá instalarse en el lado de la calzada, separado, al menos, 0,15 m de su borde.

En el caso de que se instalaran semáforos, habrán de disponer de sistemas de emisión de sonidos u otra solución técnica de eficacia equivalente. Si el semáforo tiene botonera, ésta se situará entre 0,90 m y 1,20 m, medidos desde la rasante.

Las papeleras, buzones y elementos análogos deberán permitir su uso a una altura entre 0,90 m y 1,20 m, medidos desde la rasante, no debiendo presentar aristas ni elementos cortantes.

Los bebederos tendrán una boca situada a una altura entre 0,85 m y 1 m y, si tienen mando de accionamiento, éste no superará la altura mencionada y será fácilmente operable. El acceso al bebedero dispondrá de un espacio que permita inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos.

En todos los espacios públicos en los que se instalen bancos, al menos, uno tendrá el asiento situado a una altura comprendida entre 0,40 m y 0,50 m desde la rasante y dispondrá de respaldo y reposabrazos.

Los bolardeos serán de un solo fuste, con una altura mínima de 0,60 m medida desde la rasante, con una separación entre ellos que estará comprendida entre 1,20 m y 2,50 m.

Las cabinas móviles de W.C. cumplirán las especificaciones previstas en el artículo 9.3.2 del Reglamento mencionado.

En las vías de circulación mixta se limita la velocidad a 20 Km/h.

En los itinerarios peatonales y mixtos la pendiente transversal máxima será del 2%. La pendiente longitudinal, en la medida en que la topografía lo permita, será inferior o igual al 6%.

La altura de bordillos se encontrará comprendida entre 0,10 m y 0,15 m, excepto en los vados.

En los casos de itinerarios peatonales mixtos con acera que no permita el espacio de paso libre mínimo, se preverán vados en la zona de acceso a todos los edificios o espacios de uso público y las instalaciones comunitarias de las viviendas. En las aceras que lindan con jardines o espacios públicos se dispondrá en ese linde un bordillo elevado sobre la misma entre 0,10 m y 0,15 m. Si además separa un espacio con fuerte pendiente, deberá establecerse un elemento protector con una altura mínima de 1 m, pudiendo, incluso, ser vegetación densa.

Los pavimentos en itinerarios peatonales habrán de ser no deslizantes, tanto en seco como en mojado, continuos y duros.

Se utilizará pavimento táctil, con color y textura contrastados con el resto del pavimento, en vados, comienzo y final de rampas y escaleras, paradas de autobuses y análogos. El pavimento táctil que se use para los vados y sus franjas de señalización será diferente del resto del pavimento de señalización. Se entiende que se cumple la característica de color contrastado cuando el pavimento táctil esté bordeado por una franja perimetral, entre 0,30 m y 0,40 m, de color claramente contrastado.

Las franjas de pavimento táctil tendrán una anchura no inferior a 0,90 m ni superior a 1,20 m. Todas las franjas de pavimento táctil que se coloquen deberán llegar con la anchura mencionada hasta la línea de la edificación que esté más próxima y se colocarán en sentido perpendicular a la dirección de la marcha.

Cuando el pavimento sea de tierra, ésta estará bien compactada, no pudiendo ser los itinerarios de grava o guijarros sueltos.

Las rejas, rejillas y tapas de registro de instalaciones deberán estar enrasadas con el pavimento adyacente y carecerán de cualquier encuentro que sobresalga. La abertura máxima de las rejas y rejillas en la dirección de la marcha será igual o inferior a 0,02 m.

Las plantaciones de árboles y similares no invadirán los itinerarios peatonales con troncos inclinados más de 15° en la altura que garantiza el espacio de paso libre mínimo. Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos enrasados con el pavimento adyacente, que no serán deformables. En estos elementos de cubrición no se permitirán aberturas de más de 0,02 m en la dirección de la marcha.

Para resolver los desniveles inferiores o iguales a 0,15 m en los itinerarios peatonales se utilizarán vados que presentarán, al menos, las características que se indican a continuación. Se señalarán con pavimento táctil en toda su superficie. Partirá del vado una franja señalizadora entre 0,90 m y 1,20 m de anchura con el mismo material, situada en el eje del vado, que se prolongará hasta la línea de la edificación más próxima, quedando a una distancia no superior a 0,90 m separado de la esquina. Cuando se produzca la intersección de dos franjas, se formará un rectángulo de pavimento táctil cuyos lados estarán comprendidos entre 1,60 m y 1,80 m, y se continuará la que con menor recorrido llegue a la línea de la edificación. El resalte que presente el vado con relación al nivel inferior no será superior a 0,03 m, que deberá redondearse o achaflanarse. Con resaltes entre 0,02 m y 0,03 m se achaflanará. La pendiente máxima de los chaflanes no superará el 25%. La pendiente de los planos de formación de los vados no superará el 12%, salvo lo previsto para los chaflanes en los resaltes. La embocadura del vado no será inferior a 1,80 m.

El ancho mínimo de los pasos de peatones será de 1,80 m y, en todo caso, la dimensión del vado. El paso de peatones se señalará sobre el pavimento con franjas de color contrastado de 0,50 m por el ancho total del paso, cada 0,50 m. Se construirán de modo que su desarrollo se realice de forma perpendicular al eje de la calle, no realizándose pasos de peatones con directriz oblicua. Todos los pasos de peatones se indicarán con señales perfectamente visibles, tanto para los vehículos como para los peatones. En el caso de pasos enrasados con la acera, éstos deberán tener el pavimento táctil y resistente al tráfico rodado y la pendiente entre la rasante del paso y la de la calzada no superior al 12% en el sentido longitudinal de la calzada. Si el paso de peatones atraviesa una mediana o isleta intermedia, se cumplirán las condiciones señaladas para vados o estará enrasado con la calzada y el ancho será el mismo que el del paso de peatones. En el

caso de que en el Proyecto de Urbanización se previesen vados para entrada y salida de vehículos se cumplirá lo indicado en el artículo 25 del mencionado Reglamento.

Los parques, jardines y espacios libres de uso público se integrarán dentro de los itinerarios peatonales. Los parques y jardines que contengan servicios o instalaciones de uso público deberán contar con itinerarios peatonales accesibles que los enlacen. Si se utiliza como pavimento tierra compactada, ésta tendrá una compacidad no inferior al 90% Proctor.

Las escaleras en el espacio urbano han de cumplir las especificaciones en el nivel de accesibilidad adaptado señaladas en el apartado 2.1 del artículo 8 del Reglamento citado, a excepción de los subapartados h) y j). Las rampas cumplirán las contenidas el apartado 2.2 del mencionado artículo en el mismo nivel de accesibilidad, excepto lo indicado en el subapartado f). Ambos elementos irán señalizados mediante franja de pavimento táctil diferente de la de los vados, de color contrastado, con una anchura entre 0,90 m y 1,20 m y se colocará desde el comienzo y/o final de la escalera o rampa hasta la línea de edificación, con los mismos criterios que los vados. Los pasamanos y barandas presentarán las mismas características que las exigidas en el apartado 2.3 del artículo 8 del Reglamento.

Las fuentes de luz se colocarán evitando que produzcan deslumbramientos. En esquinas e intersecciones se situarán las luminarias de modo que sirvan de guía de dirección. En el resto del itinerario se colocarán alineadas.

Los aparcamientos reservados para personas con movilidad reducida se ajustarán a las condiciones establecidas en el artículo 5 del Reglamento. El área de acercamiento deberá encontrarse libre de obstáculos y fuera de cualquier zona de circulación o maniobra de vehículos.

1.4.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

1.4.1.- Condiciones generales. - La regulación general de la edificación será la establecida en 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 Reguladoras.

1.4.2.- Condiciones complementarias. Estudio Previo de Edificación. - Con objeto de obtener un conjunto unitario de edificación en determinadas áreas, cuando venga impuesto por las Ordenanzas Particulares de cada zona, se redactará un Estudio Previo de Edificación, que expresará las ideas generales que se desarrollarán en los Proyectos de Edificación y servirá de base para la redacción de éstos, que deberán ajustarse al citado Estudio Previo. Habrá de comprender, como mínimo, la composición interior, la volumetría del edificio, el tratamiento de fachadas y cubierta y el correspondiente a los espacios exteriores, si éstos existieran. La composición interior podrá incluirse a nivel de esquema con carácter orientativo, mientras que el resto de las determinaciones indicadas habrán de quedar definidas para su cumplimiento en los Proyectos de Edificación.

El Estudio Previo de Edificación constará, como mínimo, de una Memoria descriptiva y de planos relativos a las determinaciones señaladas.

Se presentará ante el Ayuntamiento por los propietarios de los terrenos afectados. Caso de no existir acuerdo entre éstos al respecto, podrá tramitarse por uno o varios de los mismos, notificando el Ayuntamiento a los restantes la presentación de tal Estudio, quienes podrán revisar en las dependencias municipales y formular las observaciones que estimen oportunas en un plazo máximo de quince días.

El Ayuntamiento señalará al promotor las correcciones que ha de efectuar, fijando un plazo para ello, tanto en relación con las observaciones que hayan podido efectuarse por otros propietarios, como con respecto al cumplimiento de la normativa urbanística, o bien simplemente lo aprobará. Una vez se haya aprobado, se notificará este acuerdo a todos los propietarios, remitiéndoles un ejemplar del Estudio para su cumplimiento, dándoles los recursos legalmente establecidos.

En las transmisiones de propiedad se hará constar la existencia del Estudio Previo, subrogándose el comprador en las obligaciones referentes al cumplimiento del mismo.

El Estudio Previo podrá modificarse cuando se estime oportuno, debiendo, en todo caso, mantenerse el carácter unitario de la edificación. Las modificaciones se tramitarán por el procedimiento anteriormente indicado.

1.4.3.- Condiciones complementarias. Cerramientos de parcela. - Cuando se realicen cierres de parcelas éstos serán, en todo su perímetro, a base de elementos vegetales, que podrán protegerse con mallazo metálico o rejería. Si se proyectara un zócalo opaco, su altura máxima no podrá superar los 0,50 m sobre cada punto de la rasante del terreno en contacto con el cerramiento. Sobre esta altura se autorizan los elementos necesarios para la sujeción de las protecciones aludidas, así como puertas para peatones y vehículos, con sus correspondientes encuadres.

1.4.4.- Condiciones complementarias. Condiciones del entorno a efectos de incendios. - Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben de 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:

- Anchura mínima libre: 6 m.
- Altura libre: la del edificio.
- Separación máxima al edificio: 10 m.
- Distancia máxima hasta cualquier acceso principal al edificio: 30 m.
- Pendiente máxima: 10%.
- Capacidad portante del suelo: 2.000 Kp/m².
- 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 de 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 todo lo relativo a aproximación a los edificios a efectos de incendios.

1.4.5.- Condiciones complementarias. 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:

- 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.
- 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.
- 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.- Condiciones complementarias. Instalación de hidrantes contra incendios. - Deben contar con la instalación de, al menos, un hidrante los siguientes edificios o establecimientos:

- Con carácter general, todo edificio cuya altura de evacuación descendente o ascendente sea mayor que 28 m o que 6 m, respectivamente.
- Los cines, teatros, auditorios y discotecas con superficie construida comprendida entre 500 m² y 10.000 m².
- Los recintos deportivos con superficie construida comprendida entre 5.000 m² y 10.000 m².
- Los de uso comercial o de garaje o aparcamiento, con superficie construida comprendida entre 1.000 m² y 10.000 m².

e) Los de uso hospitalario o residencial, con superficie construida comprendida entre 2.000 m² y 10.000 m².

f) Los de uso administrativo, docente o vivienda, con superficie construida comprendida entre 5.000 m² y 10.000 m².

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 m² y 10.000 m².

Los anteriores edificios o establecimientos deben contar con un hidrante más por cada 10.000 m² 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.

2. ORDENANZAS PARTICULARES

2.1.- NORMATIVA

2.1.1.- RM/CE. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CERRADA

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 con la misma.

2.1.2.- RM/AIS. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR AISLADA

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 con la misma.

2.1.3.- RU/ADOS. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA

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 con la misma.

2.1.4.- RU/AIS. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

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 con la misma.

2.1.5.- E/AIS. EQUIPAMIENTO

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 con la misma.

2.1.6.- I/AIS. INFRAESTRUCTURAS

2.1.6.1.- *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 con la misma.

2.1.7.- ZV. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

2.1.7.1.- *Condiciones generales.*- La zona de espacios libres públicos señalada en los planos de ordenación se regulará con carácter general por lo especificado en las Normas Subsidiarias Municipales, especialmente en el apartado 11.3.2.5, dentro de la clase "Zonas verdes", "Parque urbano".

Condiciones complementarias.- Las áreas señaladas en los planos con la denominación ZVJ se destinarán predominantemente a la plantación de especies vegetales, a usos vinculados al ocio y a zonas deportivas de uso no privativo al aire libre. Las áreas señaladas con la denominación ZVR se destinarán específicamente para juego y recreo para niños, debiendo dotarse de mobiliario urbano de juego.

En cada una de las áreas establecidas en los planos el índice de permeabilidad o porcentaje mínimo de superficie que se destine a plantación de especies vegetales será del 50%. A estos efectos se considerará como una única área las denominadas ZVJ/-Pu(3), ZVR/-Pu(1) y ZVR/-Pu(2). El indicado índice de permeabilidad se alcanzarán preferentemente mediante el mantenimiento de vegetación existente.

A través de las zonas verdes podrán ejecutarse servicios urbanos, así como instalarse mobiliario urbano, kioscos o casetas y elementos similares con las condiciones establecidas en la Normas Subsidiarias Municipales.

2.1.8.- V. RED VIARIA

2.1.8.1.- *Regulación.*- Las alineaciones y rasantes son las establecidas en los planos de este Plan Parcial. En el Proyecto de Urbanización podrán ajustarse y concretarse.

Se preverá el número de plazas de aparcamiento que se especifica en los planos, pudiendo modificar su emplazamiento en el Proyecto de Urbanización, si bien, en todo caso se mantendrá el total de éstas. Al menos una cada cuarenta se destinará para personas con discapacidad o movilidad reducida.

No se autorizan edificaciones en esta zona, excepto las vinculadas al transporte y circulación, tales como marquesinas en paradas de autobuses, marquesinas para cubrición de aparcamientos o elementos análogos. Asimismo, podrá instalarse mobiliario urbano diverso, kioscos y casetas para venta o control y registros de infraestructuras.

Las edificaciones tendrán una superficie máxima de 6 m² y una altura máxima de 3,50 m.

Cualquier actuación en la zona de red viaria habrá de ser autorizada por el Ayuntamiento, quien podrá o no permitirla en función del uso específico, situación y grado de ocupación que se vaya produciendo en la misma.

Comentarios.- Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento vienen ya reguladas por la legislación urbanística, estableciéndose en 2,20 m x 4,50 m. No obstante se recomienda que las plazas en batería tengan unas dimensiones mínimas de 2,40 m x 5 m y las plazas en línea se computen con unas dimensiones mínimas de 2,20 m x 5,50 m. Las condiciones de las plazas para personas discapacitadas se establecen en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, especialmente en su artículo 5.

2.2.- FICHAS REGULADORAS

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CERRADA.- RM/CE

1. TIPOLOGÍA

Vivienda multifamiliar o colectiva en manzana cerrada.

En cada uno de los lados de la plaza delimitada por la edificación se preverá en planta baja un paso de acceso a la citada plaza. Su emplazamiento se definirá en el Estudio Previo o Proyecto Único que ha de redactarse para la zona, debiendo tener una latitud y una altura mínimas de 5 m. Estos pasos tendrán el carácter de servidumbre, pudiendo edificarse tanto sobre ellos como bajo rasante. Habrán de permitir la circulación ocasional de vehículos pesados, debiendo encontrarse libres de obstáculos, y su suelo deberá tener una capacidad portante mínima de 2.000 Kp/m², tener una pendiente máxima del 10% y una resistencia al punzonamiento de 10 t sobre 20 cm de diámetro. La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15 x 0,15 m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la Norma UNE-EN 124:1995.

2. APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

CONCEPTO	ÁREA	PARÁMETRO	ESPECIFICACIONES
Superficie mínima de parcela	RM/CE	200 m ²	
Frente mínimo de parcela		10 m	
Índice máximo de edificabilidad neta		3,204 m ² /m ²	
Ocupación máxima		100%	
Número máximo de plantas sobre rasante		3	El número de plantas se medirá en la alineación a la plaza que delimita la edificación. No se autorizan semisótanos con frente a la misma.
Altura máxima de cornisa		10,50 m	La altura se medirá en la alineación a la plaza que delimita la edificación.

3. USOS

CATEGORÍA	USO		Nº MÁX. VIV.	ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE		
Predominante	Residencial	Multifamiliar	50	La superficie construida destinada a este uso no será inferior al 60% de la total que se edifique, sin considerar la de aparcamientos.
Compatibles	Terciario	Comercio		Sólo se permite en planta baja y sótano con las condiciones establecidas por las Normas Subsidiarias Municipales.
		Oficinas		Sólo se autoriza en planta baja, excepto oficinas destinadas a servicios técnicos (ingeniería, arquitectura, urbanismo, etc.), profesiones liberales y consultas de médicos y odontológicas, que se permiten en todas las plantas.
	Dotacional	Educación		Sólo se autorizan academias en planta baja.
		Cultura		Sólo se autorizan salas de exposición en planta baja.
Industrial			Únicamente se permiten: "pequeños talleres" (cerrajería, carpintería, fontanería, electricidad y otros análogos), "reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico" (reparaciones, lavanderías, tintorerías y servicios similares), y "producción artesanal y oficios artísticos" (profesiones liberales, artísticas y literarias), según las especificaciones de las Normas Subsidiarias Municipales. Sólo se autorizan en plantas baja y sótano, excepto en el caso de locales para profesiones liberales, artísticas y literarias, en el que se permiten en cualquier planta. En todos los supuestos la superficie útil de cada establecimiento no superará los 200 m ² .	
	Aparcamiento			Su número y condiciones son los establecidos en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales.
Prohibidos	Los restantes no especificados anteriormente			

4. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

La edificación de esta zona responderá a un Estudio Previo o Proyecto único, que podrá desarrollarse por fases. En la planta baja se dispondrán soportales con frente a la plaza que delimita la edificación, debiendo ser su ancho mínimo de paso de 3 m.

Las fachadas y cubiertas se acabarán con materiales mates, autorizándose también materiales metálicos, todos ellos de colores de la gama "caliente" (ocres, ocres-amarillentos, etc.), grises o blanco, no

permitiéndose los colores de la gama "fría" (azules, verdes, etc.). En las cubiertas no se podrá utilizar como material de acabado la pizarra ni el fibrocemento.

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR AISLADA

RM/AIS

1. TIPOLOGÍA

Vivienda multifamiliar o colectiva aislada.

2. APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

CONCEPTO	ÁREA	PARÁMETRO	ESPECIFICACIONES
Superficie mínima de parcela	RM/AIS	500 m ²	
Frente mínimo de parcela	RM/AIS	20 m	
Índice máximo de edificabilidad neta	RM/AIS(01)	0,689 m ² /m ²	
	RM/AIS(02)	1,059 m ² /m ²	
	RM/AIS(03)	0,813 m ² /m ²	
	RM/AIS(04)	0,429 m ² /m ²	
	RM/AIS(05)	0,885 m ² /m ²	
	RM/AIS(06)	0,838 m ² /m ²	
Ocupación máxima	RM/AIS(01)	70%	
	RM/AIS(02)	70%	
	RM/AIS(03)	70%	
	RM/AIS(04)	70%	
	RM/AIS(05)	70%	
	RM/AIS(06)	70%	
Separación a linderos	RM/AIS	5 m	En las parcelas con frente a la carretera N-630 la edificación no se podrá situar a menos de 25 m del borde de la calzada, salvo que la legislación sobre carreteras estableciera otra distancia.
Vallado de parcelas	RM/AIS		En las parcelas que lindan con la carretera N-630 se proyectará una valla con frente a la misma, que será transparente en toda su altura y, en cualquier caso, se situará fuera de la zona de servidumbre de dicha carretera.
Número máximo de plantas sobre rasante	RM/AIS	3	El número de plantas se medirá desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, no pudiendo superar la edificación en ningún punto la altura de cuatro plantas.
Altura máxima de cornisa		10,50 m	La altura máxima de cornisa se medirá desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, no pudiendo superar la edificación en ningún punto los 13,50 m.

3. USOS

CATEGORÍA	USO		ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE	
Predominante	Residencial	Multifamiliar	336 viv. La superficie construida destinada a este uso, con sus anexos correspondientes, no será inferior al 70% de la total que se edifique en cada promoción, sin considerar la de aparcamientos, excepto en la denominada RM/Ais/Pr(4). En este área podrá realizarse también vivienda unifamiliar adosada y pareada, si bien la superficie construida destinada a vivienda multifamiliar será superior a la de cualquier otro uso. En el Proyecto de Actuación se establecerá el número de viviendas que se atribuye a cada parcela, teniendo en cuenta que el total especificado en esta Ordenanza no puede superarse en el conjunto de la zona.
Compatibles	Terciario	Oficinas	Sólo se autorizan oficinas destinadas a servicios técnicos (ingeniería, arquitectura, urbanismo, etc.), profesiones liberales y consultas de médicos y odontológicas.
		Aparcamiento	390 plazas de uso público Al menos una cada cuarenta se destinará para personas con discapacidad o movilidad reducida. El Proyecto de Actuación, determinará el número que se asigna a cada parcela en función de la división de éstas y de su aprovechamiento. Ha de darse cumplimiento a lo establecido sobre aparcamientos en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales.
	Dotacional	Servicios infraestructurales	Los servicios que discurren bajo la rasante del terreno se señalarán sobre la misma en la ejecución de la obra de urbanización. En el caso de instalación subterránea de líneas eléctricas o canalizaciones de gas, se establecerá un corredor de servicios para las mismas que se cerrará con valla con reja metálica de altura mínima 1,10 m en cada punto de la rasante, señalando mediante carteles los servicios que discurren por él. El ancho mínimo de este corredor será de 5 m y tendrá acceso desde zonas públicas. Si se sitúa a lo largo de la carretera N-630,

se emplazará fuera de la zona de servidumbre de ésta y su cerramiento será transparente en toda su altura. Este corredor se adjudicará en el Proyecto de Actuación al Ayuntamiento como bien patrimonial o a la Comunidad de Propietarios, si ésta existiera. En él sólo podrán ejecutarse los elementos precisos para el control e inspección de las instalaciones.

Prohibidos Los restantes no especificados anteriormente

4. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

La edificación en las zonas RM/AIS (03), RM/AIS (04), RM/AIS (05) y RM/AIS (06) responderá a un Estudio Previo o Proyecto único, que podrá desarrollarse por fases.

Las fachadas y cubiertas se acabarán con materiales mates, autorizándose también materiales metálicos, todos ellos de colores de la gama "caliente", con longitudes de onda comprendidas entre 600 nm y 700 nm (ocres, ocres-amarillentos, etc.), grises o blanco, no permitiéndose los colores de la gama "fría" (azules, verdes, etc.). En las cubiertas no se podrá utilizar como material de acabado la pizarra ni el fibrocemento.

Regulación de líneas de fachadas

Tomando la proyección en planta de un edificio, se define como unidad de fachada a la parte de ésta comprendida entre dos puntos en cada planta en los que se produce un ángulo que supone un cambio de dirección superior a 45°, cumpliéndose que los tramos de fachada anterior y posterior a dicho punto hasta los puntos adyacentes tengan una longitud mínima de 3 m. Asimismo, se define como plano de visión a un plano vertical perpendicular a una línea de visión desde puntos de vista que se especifican en cada caso, apoyado en la fachada o tangente a la misma, en ambos casos sin cortarla.

En cada planta la longitud de la proyección de cada tramo continuo integrante de una unidad de fachada sobre un plano de visión no será superior a 36 m. A estos efectos sólo se considera la parte de unidad de fachada comprendida entre el plano de visión y otro paralelo situado a 9 m del primero, al lado opuesto del punto de visión.

A efectos de todo lo anteriormente expuesto, no se consideran los elementos volados abiertos, tales como balcones y terrazas.

Los puntos de vista se situarán en cualquier lugar exterior a cada zona de las delimitadas en los planos, tanto si se trata de espacios públicos como privados o exteriores al sector.

En las zonas RM/Ais/01, RM/Ais/02 y RM/Ais/04, además de darse cumplimiento a lo anteriormente expuesto, la longitud máxima de cada bloque de edificación será de 72 m.

Todo lo anteriormente expuesto se aplica sólo a las plantas superiores a la primera planta sobre rasante, considerada ésta en el punto donde se mide la altura máxima de edificación.

Comentarios

Criterios generales

El objetivo que se pretende con la regulación de líneas de fachada es el evitar que surjan grandes planos de edificación que interfieran con el paisaje, manteniendo, no obstante, una gran libertad de composición.

Con este fin se establece el concepto de unidad de fachada, que permite dividir la continuidad de ésta en el perímetro de toda la edificación en partes que pueden percibirse por el sujeto como independientes, teniendo en cuenta la variedad de formas que pueden adoptarse. Se ha considerado, basándose en experiencias de percepción, que cambios de la alineación de la fachada mayores de 45° en una longitud de 3 m implican una ruptura de la continuidad del frente edificado.

Por otro lado, se estima que la regulación que se establezca ha de referirse a la visión del objeto, más que a éste en sí. Para ello, se definen unos puntos de vista, diferentes en cada caso, un plano de visión donde se proyecta la imagen de la fachada, que se adosa a ésta, y un fondo máximo para percepción del objeto, que se establece en 9 m. Este fondo implica, para un ángulo de agudeza visual de 0° 1', que para una distancia del ojo humano al plano de visión de 18 m, los objetos que se sitúan 9 m tras dicho plano habrían de aumentarse un 50% para que se perciban con la misma definición que los situados en el plano de visión. Este desfase en la percepción lleva a establecer que únicamente se proyecten en el plano de visión los objetos situados hasta 9 m tras éste.

Con las bases expuestas, se ha estimado conveniente limitar a 36 m la proyección en cualquier plano de visión de cada unidad de fachada o partes de una misma unidad, comprendidos tales frentes dentro de un fondo de 9 m medidos a partir del plano de visión.

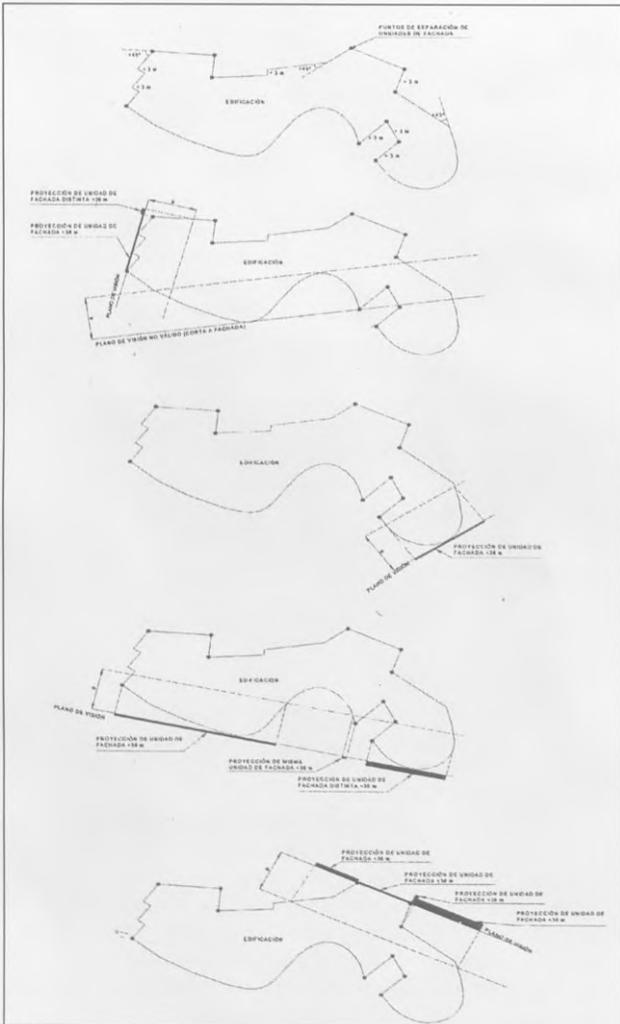
Las cifras indicadas para las distintas medidas, que pudieran ser algo diferentes, se han adoptado teniendo en cuenta valores que se han venido utilizando en la ciencia urbanística para definir distintos parámetros.

Criterios específicos de la zona

Para esta calificación de suelo se ha considerado cualquier punto de vista, dada la mayor volumetría de la edificación. En las áreas señaladas se limita asimismo la longitud total de los bloques con objeto de mantener vistas entre ellos. El máximo establecido correspondería a dos bloques con junta de dilatación intermedia.

Esquemas

A continuación figuran unos esquemas aclaratorios de la regulación establecida.



RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA RU/ADOS

1. TIPOLOGÍA

Vivienda unifamiliar adosada o pareada.

2. APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

CONCEPTO	ÁREA	PARÁMETRO	ESPECIFICACIONES
Superficie mínima de parcela	RU/ADOS	150 m ²	
Frente mínimo de parcela	RU/ADOS	6 m	
Índice máximo de edificabilidad neta	RU/ADOS(01)	0,815 m ² /m ²	
	RU/ADOS(02)	1,347 m ² /m ²	
	RU/ADOS(03)	1,347 m ² /m ²	
	RU/ADOS(04)	0,685 m ² /m ²	
	RU/ADOS(05)	0,720 m ² /m ²	
	RU/ADOS(06)	0,585 m ² /m ²	
	RU/ADOS(07)	0,479 m ² /m ²	
	RU/ADOS(08)	0,800 m ² /m ²	
	RU/ADOS(09)	1,022 m ² /m ²	
	RU/ADOS(10)	0,941 m ² /m ²	
	RU/ADOS(11)	0,349 m ² /m ²	
	RU/ADOS(12)	0,618 m ² /m ²	
	RU/ADOS(13)	0,503 m ² /m ²	
	RU/ADOS(14)	1,012 m ² /m ²	
	RU/ADOS(15)	0,536 m ² /m ²	
	RU/ADOS(16)	0,798 m ² /m ²	

Ocupación máxima	RU/ADOS(01)	60%	
	RU/ADOS(02)	75%	
	RU/ADOS(03)	75%	
	RU/ADOS(04)	60%	
	RU/ADOS(05)	60%	
	RU/ADOS(06)	50%	
	RU/ADOS(07)	50%	
	RU/ADOS(08)	65%	
	RU/ADOS(09)	75%	
	RU/ADOS(10)	70%	
	RU/ADOS(11)	40%	
	RU/ADOS(12)	50%	
	RU/ADOS(13)	50%	
	RU/ADOS(14)	75%	
	RU/ADOS(15)	50%	
	RU/ADOS(16)	70%	

Separación a linderos RU/ADOS Frontal y posterior: 4 m Lateral: 3 m en extremos de hilera Cuando el lateral linde con la red viaria o espacio libre público puede situarse la edificación en la alineación oficial, sin retranqueo.

Número máximo de plantas sobre rasante RU/ADOS 2 El número de plantas se medirá desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, no pudiendo superar la edificación en ningún punto la altura de tres plantas.

Altura máxima de cornisa 7 m La altura máxima de cornisa se medirá desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, no pudiendo superar la edificación en ningún punto los 10 m.

3. USOS

CATEGORÍA	USO		ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE	
Predominante	Residencial	Unifamiliar	547 viv. La superficie construida destinada a este uso, con sus anexos correspondientes, no será inferior al 80% de la total que se edifique en cada promoción, sin considerar la de aparcamientos. En el Proyecto de Actuación se establecerá el número de viviendas que se atribuye a cada parcela, teniendo en cuenta que el total especificado en esta Ordenanza no puede superarse en el conjunto de la zona.
Compatibles	Terciario	Oficinas	Sólo se autorizan oficinas destinadas a servicios técnicos (ingeniería, arquitectura, urbanismo, etc.), profesiones liberales y consultas de médicos y odontológicas.
	Aparcamiento		764 plazas de uso público Al menos una cada cuarenta se destinará para personas con discapacidad o movilidad reducida. El Proyecto de Actuación, determinará el número que se asigna a cada parcela en función de la división de éstas y de su aprovechamiento. Ha de darse cumplimiento a lo establecido sobre aparcamientos en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales.
	Dotacional	Servicios infraestructurales	Los servicios que discurran bajo la rasante del terreno se señalarán sobre la misma en la ejecución de la obra de urbanización. En el caso de instalación subterránea de líneas eléctricas o canalizaciones de gas, se establecerá un corredor de servicios para las mismas que se cerrará con valla con reja metálica de altura mínima 1,10 m en cada punto de la rasante, señalando mediante carteles los servicios que discurren por él. El ancho mínimo de este corredor será de 5 m y tendrá acceso desde zonas públicas. Se adjudicará en el Proyecto de Actuación al Ayuntamiento como bien patrimonial o a la Comunidad de Propietarios, si ésta existiera. En él sólo podrán ejecutarse los elementos precisos para el control e inspección de las instalaciones.
Prohibidos	Los restantes no especificados anteriormente		

4. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

La edificación en cada área (números 1 a 16) responderá a un Estudio Previo o Proyecto Único, que podrá desarrollarse por fases.

El número mínimo de viviendas adosadas en hilera será de dos.

Las fachadas y cubiertas se acabarán con materiales mates, autorizándose también materiales metálicos, todos ellos de colores de la gama "caliente", con longitudes de onda comprendidas entre 600 nm y 700 nm (ocres, ocres-amarillentos, etc.), grises o blanco, no permitiéndose los colores de la gama "fría" (azules, verdes, etc.). En las cubiertas no se podrá utilizar como material de acabado la pizarra ni el fibrocemento.

En las parcelas emplazadas en las áreas RU/ADOS (07), RU/ADOS (11), RU/ADOS (12) Y RU/ADOS (13), el lindero en contacto con las zonas de equipamiento (E) y con la zona ZVJ (3) habrá de vallarse siguiendo el perímetro señalado en los planos de este Plan para las áreas correspondientes, no debiendo llevar zócalo.

Regulación de líneas de fachadas

Tomando la proyección en planta de un edificio, se define como unidad de fachada a la parte de ésta comprendida entre dos puntos en cada planta en los que se produce un ángulo que supone un cambio de dirección superior a 45°, cumpliéndose que los tramos de fachada anterior y posterior a dicho punto hasta los puntos adyacentes tengan una longitud mínima de 3 m. Asimismo, se define como plano de visión a un plano vertical perpendicular a una línea de visión desde puntos de vista que se especifican en cada caso, apoyado en la fachada o tangente a la misma, en ambos casos sin cortarla.

En cada planta la longitud de la proyección de cada tramo continuo integrante de una unidad de fachada sobre un plano de visión no será superior a 36 m. A estos efectos sólo se considera la parte de unidad de fachada comprendida entre el plano de visión y otro paralelo situado a 9 m del primero, al lado opuesto del punto de visión.

A efectos de todo lo anteriormente expuesto, no se consideran los elementos volados abiertos, tales como balcones y terrazas.

Los puntos de vista se situarán en lugares exteriores a cada zona de las delimitadas en los planos, emplazándose en la red viaria, las zonas verdes, el equipamiento o en espacios exteriores al sector.

Todo lo anteriormente expuesto no se aplicará a las zonas RU/Ados/08, RU/Ados/09 y RU/Ados/10.

Comentarios

Son de aplicación los comentarios sobre criterios generales y esquemas efectuados en el apartado 4. Condiciones medioambientales de la zona Residencial Multifamiliar Aislada, a los que se hace referencia.

Criterios específicos de la zona

Dada la menor altura de las edificaciones se limita la situación de los puntos de vista a los espacios públicos, a las zonas de equipamiento, dada su amplitud, y al exterior del sector, con objeto de preservar las vistas lejanas sobre éste.

No se establece limitación para las áreas RU/Ados/08 y RU/Ados/09 dada su posición en relación con las vistas procedentes del lado opuesto del valle y la escasa incidencia sobre los espacios cercanos. Tampoco se señala para el área RU/Ados/10, teniendo en cuenta su situación interior en el conjunto y su forma, circunstancias que impiden una visión general de la misma.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA RU/AIS

1. TIPOLOGÍA

Vivienda unifamiliar aislada.

2. APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

CONCEPTO	ÁREA	PARÁMETRO	ESPECIFICACIONES
Superficie mínima de parcela	RU/AIS	500 m ²	
Frente mínimo de parcela	RU/ADOS	12 m	
Índice máximo de edificabilidad neta	RU/AIS(01)	0,284 m ² /m ²	
	RU/AIS(02)	0,270 m ² /m ²	

CONCEPTO	ÁREA		PARÁMETRO	ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE		
Ocupación máxima	RU/AIS(03)		0,255 m ² /m ²	
	RU/AIS(04)		0,213 m ² /m ²	
	RU/AIS(05)		0,275 m ² /m ²	
	RU/AIS(06)		0,337 m ² /m ²	
	RU/AIS(07)		0,464 m ² /m ²	
	RU/AIS(08)		0,165 m ² /m ²	
	RU/AIS(09)		0,208 m ² /m ²	
	RU/AIS(01)	30%		
	RU/AIS(02)	30%		
Separación a linderos	RU/AIS(03)		30%	
	RU/AIS(04)		30%	
	RU/AIS(05)		30%	
	RU/AIS(06)		30%	
	RU/AIS(07)		35%	
	RU/AIS(08)		30%	
	RU/AIS(09)		30%	
	RU/AIS		3 m	
	Número máximo de plantas sobre rasante	RU/AIS		2
Altura máxima de cornisa		7 m		La altura máxima de cornisa se medirá desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, no pudiendo superar la edificación en ningún punto los 10 m.

3. USOS

CATEGORÍA	USO		PARÁMETRO	ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE		
Predominante	Residencial.	Unifamiliar	105 viv.	La superficie construida destinada a este uso, con sus anexos correspondientes, no será inferior al 80% de la total que se edifique en cada promoción, sin considerar la de aparcamientos. En el Proyecto de Actuación se establecerá el número de viviendas que se atribuye a cada área, teniendo en cuenta que el total especificado en esta Ordenanza no puede superarse en el conjunto de la zona.
Compatibles	Terciario	Oficinas		Sólo se autorizan oficinas destinadas a servicios técnicos (ingeniería, arquitectura, urbanismo, etc.), profesiones liberales y consultas de médicos y odontológicas.
	Aparcamiento			Al menos una cada cuarenta se destinará para personas con discapacidad o movilidad reducida.

CATEGORÍA	USO			ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE	Nº DE UDS.	
		Dotacional	Servicios infraestructurales	Ha de darse cumplimiento a lo establecido sobre aparcamientos en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales. Los servicios que discurren bajo la rasante del terreno se señalarán sobre la misma en la ejecución de la obra de urbanización. No se autoriza el paso subterráneo de líneas eléctricas o canalizaciones de gas.
Prohibidos	Los restantes no especificados anteriormente			

4. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Las fachadas y cubiertas se acabarán con materiales mates, autorizándose también materiales metálicos, todos ellos de colores de la gama "caliente", con longitudes de onda comprendidas entre 600 nm y 700 nm (ocres, ocres-amarillentos, etc.), grises o blanco, no permitiéndose los colores de la gama "fría" (azules, verdes, etc.). En las cubiertas no se podrá utilizar como material de acabado la pizarra ni el fibrocemento.

La parcelas irán valladas por todos sus lados.

EQUIPAMIENTO E/AIS

1. TIPOLOGÍA

Edificación aislada.

2. APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

CONCEPTO	ÁREA	PARÁMETRO	ESPECIFICACIONES
Superficie mínima de parcela	E/AIS	1.200 m ²	Estos parámetros serán de aplicación cuando las Normas Subsidiarias Municipales no establezcan otros más restrictivos con carácter general.
Frente mínimo de parcela	E/AIS	25 m	
Índice máximo de edificabilidad neta	E/AIS(01)	0,400 m ² /m ²	
	E/AIS(02)	0,300 m ² /m ²	
	E/AIS(03)	0,173 m ² /m ²	
	E/AIS(04)	0,200 m ² /m ²	
	E/AIS(05)	0,400 m ² /m ²	
	E/AIS(06)	1,200 m ² /m ²	
Ocupación máxima	E/AIS(01)	40%	Estos parámetros serán de aplicación cuando las Normas Subsidiarias Municipales no establezcan otros más restrictivos con carácter general. Las instalaciones deportivas al aire libre no se consideran a efectos de ocupación.
	E/AIS(02)	30%	
	E/AIS(03)	25%	
	E/AIS(04)	25%	
	E/AIS(05)	40%	
	E/AIS(06)	80%	
Separación a linderos	E/AIS	5 m	Esta separación no será de aplicación a los linderos con la red viaria, en los que se podrá situar la edificación en la alineación oficial. En el área E/AIS (01) la separación a linderos mínima será de 4 m.

Vallado de parcelas	E/AIS		En las parcelas con frente a la carretera N-630 la edificación no se podrá situar a menos de 25 m del borde de la calzada, salvo que la legislación sobre carreteras estableciera otra distancia.
Número máximo de plantas sobre rasante	E/AIS	3	En las parcelas que lindan con la carretera N-630 se proyectará una valla con frente a la misma, que será transparente en toda su altura y, en cualquier caso, se situará fuera de la zona de servidumbre de dicha carretera. El número de plantas se medirá desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, no pudiendo superar la edificación en ningún punto la altura de cuatro plantas. Este parámetro será de aplicación cuando las Normas Subsidiarias Municipales no establezcan otros más restrictivos con carácter general.
Altura máxima de cornisa	E/AIS	10,50 m	La altura máxima de cornisa se medirá desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, no pudiendo superar la edificación en ningún punto los 13,50 m. Este parámetro será de aplicación cuando las Normas Subsidiarias Municipales no establezcan otros más restrictivos con carácter general.
Servidumbres de paso	E/AIS		Habrán de respetarse las servidumbres de paso de uso público señaladas en los planos, teniendo en cuenta que su emplazamiento en los mismos es indicativo, habiendo de concretarse en la edificación de las parcelas en lo que resulte posible de acuerdo con los trazados de redes de servicios ya efectuados en ellos. Estos pasos tendrán un ancho mínimo de 8 m, pudiendo edificarse por encima de ellos a una altura superior a 5 m sobre su rasante, que vendrá establecida en el indicado proyecto de edificación, en el que se incluirá su tratamiento. No podrá

edificarse bajo rasante, por donde pueden trazarse las diversas redes de servicios urbanos.
Hasta tanto no se edifiquen las parcelas correspondientes, los pasos se mantendrán con el emplazamiento actual, constituyendo la línea de los planos el eje de los mismos, pudiendo ejecutarse por ellos las instalaciones urbanas que se precisen.

3. USOS

CATEGORÍA	USO			ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE	Nº DE UDS.	
Predominante	Terciario	Todas las clases		
	Dotacional	Equipamiento Servicios Urbanos (todos, excepto cementerios)		
Compatibles	Residencial		12 viv.	Las viviendas estarán vinculadas a los usos predominantes, pudiendo situarse en los mismos edificios que éstos o independientemente de ellos. En el Proyecto de Actuación se establecerá el número de viviendas que se atribuye a cada parcela, teniendo en cuenta que el total especificado en esta Ordenanza no puede superarse en el conjunto de la zona.
	Aparcamiento		735 plazas de uso público	Al menos una cada cuarenta se destinará para personas con discapacidad o movilidad reducida. El Proyecto de Actuación, determinará el número que se asigna a cada parcela en función de la división de éstas y de su aprovechamiento. Ha de darse cumplimiento a lo establecido sobre aparcamientos en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales.
	Dotacional	Servicios infraestructurales		Los servicios que discurran bajo la rasante del terreno se señalarán sobre la misma en la ejecución de la obra de urbanización. En el caso de instalación subterránea de líneas eléctricas o canalizaciones de gas, se establecerá un corredor de servicios para las mismas que se cerrará con valla con reja metálica de altura mínima 1,10 m en cada punto de la rasante, señalando mediante

carteles los servicios que discurren por él. El ancho mínimo de este corredor será de 5 m y tendrá acceso desde zonas públicas. Si se sitúa a lo largo de la carretera N-630, se emplazará fuera de la zona de servidumbre de ésta y su cerramiento será transparente en toda su altura. Este corredor se adjudicará en el Proyecto de Actuación al Ayuntamiento como bien patrimonial o a la Comunidad de Propietarios, si ésta existiera. En él sólo podrán ejecutarse los elementos precisos para el control e inspección de las instalaciones.

Industrial

Únicamente se permiten: "pequeños talleres" (cerrajería, carpintería, fontanería, electricidad y otros análogos), "reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico" (reparaciones, lavanderías, tintorerías y servicios similares), y "producción artesanal y oficios artísticos" (profesiones liberales, artísticas y literarias), según las especificaciones de las Normas Subsidiarias Municipales.

Prohibidos Los restantes no especificados anteriormente

4. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Las fachadas y cubiertas se acabarán con materiales mates, autorizándose también materiales metálicos, todos ellos de colores de la gama "caliente", con longitudes de onda comprendidas entre 600 nm y 700 nm (ocres, ocres-amarillentos, etc.), grises o blanco, no permitiéndose los colores de la gama "fría" (azules, verdes, etc.). En las cubiertas no se podrá utilizar como material de acabado la pizarra ni el fibrocemento.

En las parcelas de las áreas E/AIS (03) y E/AIS (04), el lindero en contacto con la zona ZVJ (3) y el que separa ambas áreas habrán de vallarse siguiendo el perímetro señalado en los planos de este Plan para ellas, no debiendo llevar zócalo.

INFRAESTRUCTURAS I/AIS

1. TIPOLOGÍA

Edificación e instalaciones aisladas.

2. APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

CONCEPTO	ÁREA	PARÁMETRO	ESPECIFICACIONES
Superficie mínima de parcela	I/AIS	Cada área indicada en los planos	
Índice máximo de edificabilidad neta	I/AIS	0,150 m ² /m ²	
Ocupación máxima	I/AIS	80%	En la ocupación se incluyen las instalaciones.
Separación a linderos	I/AIS	5 m	La separación será mayor cuando así se requiera por la normativa específica relativa a cada instalación.

CONCEPTO	ÁREA	PARÁMETRO	ESPECIFICACIONES
Número máximo de plantas sobre rasante	I/AIS	1	El número de plantas se medirá desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, no pudiendo superar la edificación en ningún punto la altura de dos plantas.
Altura máxima de cornisa	I/AIS	3,75 m	La altura máxima de cornisa se medirá desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, no pudiendo superar la edificación en ningún punto los 7 m. Se admiten alturas superiores debiendo justificar en la solicitud de licencia su necesidad en función de las instalaciones de que se trate.

3. USOS

CATEGORÍA	USO			ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE	Nº DE UDS.	
Predominante	Dotacional	Servicios infraestructurales		
Prohibidos	Los restantes no especificados anteriormente			

4. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Las fachadas y cubiertas se acabarán con materiales mates, autorizándose también materiales metálicos, todos ellos de colores de la gama "caliente", con longitudes de onda comprendidas entre 600 nm y 700 nm (ocres, ocres-amarillentos, etc.), grises o blanco, no permitiéndose los colores de la gama "fría" (azules, verdes, etc.). En las cubiertas no se podrá utilizar como material de acabado la pizarra ni el fibrocemento.

Cada área irá vallada en todo su perímetro, debiendo ir dotada de reja de protección con una altura mínima de 2,20 m de altura en cada punto de la rasante.

3. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria única

Los usos, construcciones e instalaciones existentes en el momento de aprobación definitiva de este Plan Parcial, situados en zonas distintas de los espacios libres públicos y la red viaria, que no se ajusten al mismo, no se considerarán fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento, pudiendo mantenerse con las siguientes condiciones:

1. Si se modifica el uso, el nuevo habrá de ser uno de los permitidos en el área.

2. Podrán autorizarse en las construcciones obras de consolidación y aumentos de volumen. Estos últimos habrán de ajustarse a las determinaciones de este Plan referentes a aprovechamiento y edificabilidad, tanto en cuanto al total resultante de ésta como en cuanto a otros parámetros relativos a la volumetría y su emplazamiento, tales como altura, separación a linderos u otros análogos.

Si se efectúa una demolición, bien en una fase o en varias, que afecte a una parte de la construcción actual que suponga más del 50% de la superficie total de la misma, para su sustitución por otra, o si se produce una transmisión de la propiedad, los usos, construcciones o instalaciones habrán de ajustarse totalmente a este Plan Parcial.

2123

3.139,20 euros

Administración Local

Ayuntamientos

ALIJA DEL INFANTADO

Don Arsenio Zotes Alonso ha solicitado de esta Alcaldía licencia para ejercer la actividad de centro de turismo rural en el paraje de La Vizana, margen izquierda carretera LE-114, término de Alija del Infantado.

En cumplimiento del artículo 27 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se abre un período de información pública de veinte días hábiles a contar desde el siguiente a la publicación de este anuncio para que todo el que se considere afectado por la actividad que se pretende ejercer pueda hacer las observaciones pertinentes.

El expediente se halla de manifiesto y puede consultarse durante las horas de oficina en la Secretaría de este Ayuntamiento.

Alija del Infantado, 20 de julio de 2004.-El Alcalde, José Antonio Prieto Crespo.

6415 6,00 euros

LAGUNA DE NEGRILLOS

Por don Adrián Aller Murciego, con DNI 71.431.491-T, se ha solicitado licencia ambiental para cafetería denominada El Alcázar que se pretende desarrollar en Laguna de Negrillos, calle El Alcázar nº 1, antes a nombre de doña Lucía Ramos González.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 27 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se somete a información pública el expediente a fin de que quienes se consideren afectados puedan formular las alegaciones u observaciones que estimen pertinentes en este Ayuntamiento.

El plazo de exposición es de veinte días hábiles, contados a partir de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Laguna de Negrillos, 27 de julio de 2004.-El Alcalde, Francisco Javier Blanco Pérez.

6483 3,00 euros

LA ROBLA

Don Mario Roberto Beltrán Sierra, con DNI 71.460.977-T, ha solicitado cambio de titularidad de un establecimiento dedicado a la actividad de comercio al por menor de toda clase de artículos (menaje, alquiler de películas de vídeo...), sito en calle Alcalde José Benjamín Villalobos, 2, de La Robla.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se somete a información pública el expediente a fin de que quienes se consideren afectados por la actividad puedan examinarlo y formular las alegaciones u observaciones que estimen pertinentes.

El plazo de exposición pública es de veinte días hábiles, contados a partir de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, y durante el mismo estará a disposición del público en la Secretaría del Ayuntamiento.

La Robla, 14 de julio de 2004.-El Alcalde, José Luis García Fernández.

6432 14,40 euros

CEA

Por Decreto de Alcaldía de 22 de julio de 2004, fue aprobado el padrón correspondiente al suministro de agua y de alcantarillado, relativo al segundo trimestre del presente ejercicio.

De conformidad con el artículo 102.3 de la Ley 58/2004, mediante el presente anuncio se notifican las liquidaciones colectivas,

pudiendo los interesados examinar el padrón en las oficinas del Ayuntamiento e interponer, en su caso, contra el acto de aprobación los recursos pertinentes.

A) Recursos: Contra dicha resolución, que no es definitiva en vía administrativa, se podrá interponer recurso de reposición ante la Alcaldía dentro del plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Transcurrido un mes sin recibir notificación de resolución, se entenderá desestimado el recurso interpuesto, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de León, en el plazo de seis meses que señala el artículo 46 de la Ley 29/1998, y que se contará a partir del día siguiente a aquel en que se produzca el acto presunto. Se podrá, no obstante, interponer el recurso que se estime pertinente.

La interposición del recurso no suspende la obligación de realizar el ingreso dentro del plazo.

B) Lugar y forma de realizar el ingreso: Los contribuyentes podrán satisfacer sus recibos sin recargo alguno, en las oficinas municipales de este Ayuntamiento o en la oficina del Banco de Santander de Sahagún.

Cea, 22 de julio de 2004.-El Alcalde, Paulino Maraña Vallejo.
6433 5,80 euros

BEMBIBRE

En este Ayuntamiento se ha presentado por la empresa Centro de Estética Dental Berciano SL solicitud de licencia para la actividad de clínica dental y servicios odontológicos, con emplazamiento en la calle Catoute nº 4-1º, de Bembibre.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se somete a información pública el expediente correspondiente durante el plazo de veinte días contados a partir de la publicación del presente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, a fin de que quienes se consideren afectados por la actividad puedan examinarlo y formular las alegaciones u observaciones que estimen pertinentes.

Bembibre, 23 de julio de 2004.-El Alcalde, Jesús Esteban Rodríguez.
6434 11,20 euros

ARDÓN

Por don Manuel Alberto Martínez Álvarez, Presidente de la Junta Vecinal de Ardón, se ha solicitado licencia municipal para la construcción de instalaciones para deporte y ocio en Ardón, en una finca colindante con el río Esla, al paraje conocido como La Ermita, en Ardón.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se somete el expediente a información pública durante un período de quince días hábiles, contados a partir de la publicación que se efectúe en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, dentro de los cuales podrán presentarse, en la Secretaría Municipal y por escrito, las reclamaciones y alegaciones que se tenga por convenientes.

Ardón, 21 de julio de 2004.-El Alcalde, César Castillo Álvarez.
6435 11,20 euros

SANTOVENIA DE LA VALDONCINA

Don Carlos Pastrana Alonso, en nombre y representación de Refrescos y Cervezas SL, ha solicitado licencia ambiental para la actividad de distribución de bebidas, con emplazamiento en la parcela M-44 del polígono industrial de León, 2ª fase, en el término municipal de Santovenia de la Valdoncina (León).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se somete a información pública el expediente a fin de que quienes se consideren afectados por la actividad puedan examinarlo y formular las alegaciones u observaciones que estimen pertinentes.

El plazo de exposición pública del expediente es de veinte días hábiles, contados a partir de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, y durante el mismo estará a disposición del público en la Secretaría del Ayuntamiento en horario de oficina de 9.00 a 14.00 horas.

Santovenia de la Valdoncina, 21 de julio de 2004.-El Alcalde, Gregorio García Brunelli.

6436 15,20 euros

JOARILLA DE LAS MATAS

A instancia de la persona que luego se dice, se tramita el siguiente expediente para la obtención de licencia ambiental:

Doña Áurea Mencía Bartolomé, para el ejercicio de la actividad de explotación apícola de 16 colmenas en la finca número 33 del polígono catastral 103.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se somete el expediente a información pública por plazo de veinte días, durante el cual podrá examinarse y, en su caso, presentarse cuantas alegaciones se consideren oportunas.

Joarilla de las Matas, 22 de julio de 2004.-El Alcalde, Santiago García Mencía.

6437 11,20 euros

VILLABLINO

En cumplimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se hace público que el señor Alcalde del Ayuntamiento de Villablino, mediante Decreto de 28 de julio de 2004, efectuó delegación especial de la Presidencia de la mesa de contratación constituida en el expediente de enajenación, mediante subasta, de determinadas parcelas del Parque Industrial Laciana, en la Concejala doña Hermelinda Rodríguez González.

Villablino, 29 de julio de 2004.-El Alcalde, Ángel Crespo Álvarez.

6471 4,80 euros

VILLAMAÑÁN

Habiéndose tramitado el reglamentario expediente para la adjudicación de las obras de "Mejora de parcela municipal para explotación forestal, con aprovechamiento de áridos"; y de conformidad con el artículo 93.2 del RDL 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, por el presente anuncio se da cuenta de que la adjudicación se ha hecho a favor de la empresa Graveras Gómez SL.

Villamañán, 16 de julio de 2004.-El Alcalde, Segundo Tejedor Gancedo.

* * *

Habiéndose tramitado el reglamentario expediente para la adjudicación de la obra de "Promoción-construcción de 15 viviendas de protección oficial, calificadas como convenidas, en Villamañán"; y de conformidad con el artículo 93.2 del RDL 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, por el presente anuncio se da cuenta de que la adjudicación se ha hecho a favor de la empresa Alsule Siglo XXI SL- Domingo Cueto (UTE).

Villamañán, 27 de julio de 2004.-El Alcalde, Segundo Tejedor Gancedo.

* * *

Habiéndose tramitado el reglamentario expediente para la adjudicación de la obra de "Centro Cultural IVª fase de Villamañán

(León)"; y de conformidad con el artículo 93.2 del RDL 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, por el presente anuncio se da cuenta de que la adjudicación se ha hecho a favor de la empresa Garceca SA.

Villamañán, 27 de julio de 2004.-El Alcalde, Segundo Tejedor Gancedo.

6475 25,60 euros

Juntas Vecinales

VALDEPIÉLAGO

Aprobado provisionalmente, por la Junta Vecinal de Valdepiélagu, el expediente de imposición y ordenación de la tasa:

- Distribución domiciliaria de agua potable a la población de Valdepiélagu.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.1 de la Ley 39/1988, de 28 de julio, Reguladora de las Haciendas Locales, se expone al público durante el plazo de treinta días, para que durante el mismo los interesados a que se refiere el artículo 18 de la citada Ley puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Valdepiélagu, 30 de julio de 2003.-El Presidente (ilegible).

6299 3,00 euros

BUSTILLO DE CEA

En la Casa de la Villa, a las 13.45 de la tarde, la Junta Vecinal de Bustillo de Cea procede a informar a los vecinos presentes la intención de reformar las antiguas ordenanzas existentes para el pueblo.

Las modificaciones que se someten a la opinión pública son las siguientes:

1º.- La Junta Vecinal tiene derecho y obligación de administrar los bienes comunales.

2º.- Para tener derecho a las parcelas, será necesario estar al corriente del pago de las mismas; de no ser así, serán nuevamente subastadas y adjudicadas al mejor postor.

3º.- Las parcelas se cobrarán cada año, y serán subastadas las sobrantes. La Junta Vecinal informará mediante un edicto al público.

4º.- Para tener derecho a las parcelas será preciso tener residencia y vivir en el pueblo, no será suficiente con residir en cortos períodos de tiempo.

5º.- Tendrán derecho a parcela todos los que estén al corriente del pago del cupón de la seguridad social agraria, tanto sin son hombres como mujeres.

6º.- En caso de fallecimiento de uno de los cónyuges, se extinguirá el derecho a la parcela del fallecido; pasará inmediatamente a la propiedad de la Junta Vecinal.

7º.- No se podrán arrendar parcelas a quien no resida permanentemente en el pueblo, aunque sean familiares.

8º.- Los matrimonios que sean pensionistas los dos, sólo tendrán derecho a una parcela.

9º.- En la fecha que sean adjudicadas las parcelas, se respetará la antigüedad de alta en la seguridad social agraria.

En el caso de que no fueran suficientes las parcelas para cada uno, la antigüedad está reflejada en la cartilla de la seguridad social agraria.

Estos deberán esperar a que haya parcelas sobrantes.

10º.- Sólo se podrán solicitar las parcelas si se paga la vecindad y se cumplen los anteriores requisitos.

Bajo acuerdo firma la Junta Vecinal de Bustillo de Cea.

Bustillo de Cea, 15 de mayo de 2004.-El Presidente, Doroteo Tejerina.-El Secretario, Donato Tejerina.-El Tesorero, Alberto Lazo.

6344 7,00 euros