



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración.-Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171. Imprime.- Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.-Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.-E-mail: dlimpre@argored.com	Viernes, 15 de febrero de 2002 Núm. 39	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. Coste franqueo: 0,12 €.																														
SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Precio (€)</th> <th>IVA (€)</th> <th>Franqueo (€)</th> <th>Total (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anual</td> <td>47,00</td> <td>1,88</td> <td>36,00</td> <td>84,88</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>26,23</td> <td>1,04</td> <td>18,00</td> <td>45,27</td> </tr> <tr> <td>Trimestral</td> <td>15,88</td> <td>0,63</td> <td>9,00</td> <td>25,51</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicio corriente</td> <td>0,50</td> <td>0,02</td> <td>-</td> <td>0,52</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicios anteriores</td> <td>0,59</td> <td>0,02</td> <td>-</td> <td>0,61</td> </tr> </tbody> </table>		Precio (€)	IVA (€)	Franqueo (€)	Total (€)	Anual	47,00	1,88	36,00	84,88	Semestral	26,23	1,04	18,00	45,27	Trimestral	15,88	0,63	9,00	25,51	Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02	-	0,52	Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02	-	0,61	ADVERTENCIAS 1ª-Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente. 2ª-Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Subdelegación del Gobierno.	INSERCIONES 0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios. Carácter de urgencia: Recargo 100%.
	Precio (€)	IVA (€)	Franqueo (€)	Total (€)																												
Anual	47,00	1,88	36,00	84,88																												
Semestral	26,23	1,04	18,00	45,27																												
Trimestral	15,88	0,63	9,00	25,51																												
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02	-	0,52																												
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02	-	0,61																												

SUMARIO

	Página		Página
Subdelegación del Gobierno	-	Administración Local	-
Diputación Provincial	-	Administración de Justicia	22
Administración General del Estado	-	Anuncios Particulares	-
Administraciones Autonómicas	1		



Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN

Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 19 de septiembre de 2001, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

"18.-PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-31, EN LA LOCALIDAD DE VILLARRODRIGO DE LAS REGUERAS, DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE, A EFECTOS DE SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

Visto el expediente correspondiente al Plan Parcial del Sector SAU-31, en Villarrodrigo de las Regueras las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre, en el que constan los siguientes:

ANTECEDENTES

I.-Mediante escrito de 10 de agosto de 2001, registrado de entrada de 20 siguiente, el Alcalde del Ayuntamiento de Villaquilambre remite a la Comisión Territorial de Urbanismo el expediente administrativo del Plan Parcial SAU-31, del citado Ayuntamiento, adjuntándose tres ejemplares de la documentación técnica, debidamente diligenciados, a efectos de su aprobación definitiva.

II.-De la documentación que obra en el expediente se desprende que el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el 16 de febrero de 2001, por la mayoría absoluta legal de los miembros que de derecho componen la Corporación, según se recoge en la certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de 7 de marzo de 2001, adoptó el Acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial de referencia, y se abrió el periodo de información pública, por plazo de un mes, mediante anuncios insertos en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, en el *Boletín Oficial de Castilla y León*, y en el *Diario de León*, y en *La Crónica-El Mundo*, los días 2 y 15 de marzo de 2001, respectivamente, y 22 de marzo de 2001 en los periódicos, no produciéndose ninguna alegación, según consta en certificación del Secretario Municipal de fecha de 16 de abril de 2001.

III.-En la sesión del Pleno de 20 de julio de 2001 se adoptó el Acuerdo de aprobación provisional del Plan Parcial citado, por la mayoría legal absoluta de los miembros que de derecho componen la Corporación.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

2.-Consta en el expediente que se ha prestado la garantía que se exige en los artículos 46 c) y 64 c) del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, del 6 % del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial, como documento previo y necesario para que esta Comisión proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial, ya que el Decreto 223/1999, de 5 de agosto, no contiene entre sus

preceptos aplicables el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento citado, que permita la posibilidad de prestar la garantía tras la aprobación definitiva y como requisito previo para la publicación del acuerdo, por lo que, en consecuencia, ha de entenderse que la citada prestación es un documento más del Plan Parcial, para lo cual debe presentarse antes de la aprobación definitiva.

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

3.1.-Informe del Registro de la Propiedad número 2 de León, de fecha de 16 de abril de 2001.

3.2.-Informe de la Unidad de Carreteras de la Dirección General de Carreteras del Estado de fecha 2 de mayo de 2001, el que se indican determinadas prescripciones sobre hacer mención en el documento a la Ley de Carreteras y a su Reglamento, acotaciones en planos, no autorización de acceso directo al final del SAU 31 y en relación con la glorieta se indica que se proyectará de acuerdo con las recomendaciones sobre glorietas del Ministerio de Fomento y la Instrucción de Carreteras Norma 3.1 de la Orden Ministerial de 26 de diciembre de 1999, emitiéndose el informe en sentido desfavorable, en tanto no se incluyan dichas prescripciones. En la documentación se ha incluido un Anexo 6 al respecto, sin que figure entre la documentación presentada nuevo informe de la Unidad de Carreteras.

3.3.-Informe de la Diputación Provincial de León de 8 de mayo de 2001.

3.4.-Oficio de la Administración General del Estado de 27 de junio de 2001, devolviendo el ejemplar del Plan Parcial

4.-Consta, asimismo, informe emitido por la Secretaria Municipal referente a la aprobación inicial de fecha de 25 de enero de 2001, anterior a la misma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 54 del Real Decreto Legislativo 781/86, así como por el artículo 173.1 b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

5.-El municipio de Villaquilambre cuenta con Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente el 21 de diciembre de 1993. Posteriormente se tramitaron numerosas modificaciones, una de las cuales, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 22 de marzo de 2001, reclasifica terrenos de Suelo No Urbanizable a Suelo Apto para Urbanizar, sector SAU.31, y Parque Urbano, PU.14, que configuran una nueva Área de Reparto, la "0", y establece parámetros para la ordenación del sector aludido.

6.-Se presentan tres ejemplares diligenciados conteniendo Memoria, Anexo 1. Cuadro de características, Anexo 2. Características de las redes de infraestructuras, Anexo 3. Justificación de la conveniencia de la urbanización. Propietarios afectados, Anexo 4. Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación. Compromisos a contraer entre el urbanizador y Ayuntamiento. Garantías de cumplimiento. Medios económicos disponibles, Anexo 5. Ordenación de volúmenes, Anexo 6. Cumplimiento Ley de Carreteras, Plan de Etapas, Estudio económico financiero, Estudio de impacto ambiental, Ordenanzas, diez planos de información y veintidós planos de Ordenación a escala 1: 1.000, documentación que se considera suficiente para permitir analizar el Plan Parcial.

7.-El ámbito del Plan Parcial es el Sector SAU 31, situado al norte de Villarrodrigo de las Regueras y al este de la carretera de Santander. La iniciativa de la urbanización es particular y el sistema de actuación elegido el de concierto. Se prevé el desarrollo en una única etapa de tres años, ampliable a otro año, y comienza a contar en los doce primeros meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. La tipología prevista es de viviendas unifamiliares adosadas, pareadas y aisladas, que conforman 6 manzanas.

8.-Los parámetros principales del Plan Parcial son los siguientes:

PP SAU.31	
SUPERFICIE SUELO	118.037 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3388 u.a./m ²

APROVECHAMIENTO	41.313 U.A.
EDIFICABILIDAD	0,35 m ² /m ²
SUELO RESIDENCIAL	74.765 m ²
CESIÓN VIARIO	26.730 m ²
CESIÓN ZONAS VERDES	8.264 m ²
EQUIPAMIENTOS	8.279 m ²
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	413 UD
DENSIDAD	17 VIV/ha
NUMERO VIVIENDAS	200 UD
PU14	3.884 m ²

Y se corresponde con el siguiente gráfico:

S.A.U. 31



9.-En general se han corregido las puntualizaciones que se indicaban en el informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de 5 de junio de 2001 con la única excepción de la línea de alta tensión que discurre por encima del Sector, cuyo soterramiento se aconsejaba, acompañándose escrito de Iberdrola de 13 de junio de 2001, en el que no se aconseja el soterramiento y con el compromiso de ejecución de conducciones que permitan en su día el soterramiento pretendido.

8.-En consecuencia con lo expuesto, a la vista de que, analizado el documento se han corregido todas las puntualizaciones que se indicaban en el informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de 5 de junio de 2001, no existe inconveniente alguno, ni desde el punto de vista jurídico, ni técnico, para acordar la aprobación definitiva.

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 Villaquilambre y sus modificaciones, y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Parcial SAU-31, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de VILLAQUILAMBRE, debiendo cumplirse, en todo caso, las prescripciones que se establecen en el informe emitido por la Unidad de Carreteras del Estado."

Mediante escrito de 17 de diciembre de 2001, registrado de entrada el 21 siguiente, el Alcalde del Ayuntamiento de Villaquilambre remite a la Comisión Territorial de Urbanismo copia testimoniada de una "Resolución sobre solicitud de obras", en el punto kilométrico 6,250, en Villarrodrigo de las Regueras, del término municipal de Villaquilambre, en el que se resuelve autorizar el "acceso nuevo a urbanización mediante glorieta".

En consecuencia, subsanado el problema del acceso, procede publicar el Acuerdo de la aprobación definitiva del Plan Parcial de referencia, para su entrada en vigor.

Contra el presente Acuerdo, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada, ante el Excmo. Sr. Consejero de

Fomento de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes a partir del día de esta publicación, según lo dispuesto en los artículos 107, 114 y siguientes de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero, en relación con lo establecido en el artículo 138.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

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

León, a 8 de enero de 2002.—EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN, Javier Carbayo Martínez.—Vº Bº LA VICEPRESIDENTA DE LA COMISIÓN, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

* * *

ANEXO

AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-31, EN LA LOCALIDAD DE VILLARRODRIGO DE LAS REGUERAS, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se procede a la publicación de la Memoria Vinculante y de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, así como relación de los planos contenidos en dicho Plan Parcial.

MEMORIA.

I – ANTECEDENTES.

La presente documentación tiene por objeto la realización del Plan Parcial del área urbanizable SAU 31 en Villarrodrigo de las Regueras, dentro de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre (León).

El encargo ha sido realizado por parte de las dos propiedades de dicho sector que son SOTABAN - 3 S.L. con domicilio social en la avenida de la Facultad nº 17 bajo y D. Gerardo Santamarta Flórez con domicilio en la calle República Argentina nº 15 - 3º.

Dicha área se considera como un suelo urbanizable delimitado, según el artículo 14 de la Ley 5/99, de Castilla y León, y según la aprobación definitiva de la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre, por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 27 de julio de 2000. Donde por incremento de población se ha separado de dicha área el espacio destinado a parque urbano denominado PU-14, situado en la zona norte del SAU-31.

I.1 – ENCUADRE LEGAL DEL PLAN.

La justificación de llevar a cabo la redacción del presente Plan Parcial del SAU 31 es debido inicialmente al deseo de sus propietarios, los cuales optan por redactar bajo iniciativa propia dicha área.

Igualmente el Excmo. Ayuntamiento es parte interesada en el desarrollo del Plan Parcial, dada la ubicación del Sector y su capacidad para incidir en la mejora urbana del municipio de Villaquilambre.

Como consecuencia de ello se ha llevado a cabo la redacción del presente Plan Parcial del SAU 31, de acuerdo con las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre.

I.2 - ENCUADRE URBANÍSTICO DEL PLAN.

Desde el punto de vista técnico-urbanístico, las posibilidades de una correcta planificación del área urbanizable SAU 31 estriban en una serie de puntos, que a continuación indicamos.

a) La modificación de las Normas Subsidiarias destina el Sector con un uso dominante residencial en vivienda unifamiliar adosada, pareada y aislada.

b) El no encontrarse el terreno afectado por ningún tipo de construcción o servidumbre o posible planificación urbana no residencial.

c) La existencia de un contorno adecuado que hará de la zona un conjunto atractivo y grato de vivir.

d) La existencia de unas características topográficas prácticamente planas que lo hacen adecuado para el desarrollo del uso establecido.

e) Su accesibilidad a las vías de comunicación queda claramente manifestada.

I.3 – CONTENIDO DEL PLAN.

I.3.1 – De acuerdo con lo anterior, el presente Plan Parcial se ajusta a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente así como a lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre.

Dicho Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo mediante la ordenación detallada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre, actualmente en vigor, de acuerdo con las determinaciones contempladas en los artículos 46 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

I.3.2 – Los referidos planes parciales contendrán los siguientes extremos:

a) Asignación de usos pormenorizados y delimitados de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.

b) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión (espacios libres públicos), en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichos servicios será, como mínimo, de veinte (20) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de edificación residencial. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en las Normas Subsidiarias a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.

c) Se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial.

d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados (equipamientos) en la proporción mínima de veinte (20) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de edificación residencial, agrupadas según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

e) Trazado y características de la red de comunidades propias del Sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones, previsto en las Normas Subsidiarias, con señalamiento de alineaciones y rasantes.

f) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

g) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

h) Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

I.4 – DOCUMENTOS DEL PLAN.

El Plan Parcial contendrá los documentos siguientes:

- 1 – Memoria Justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- 2 – Planos de Información.
- 3 – Planos de Proyecto.
- 4 – Ordenanzas Regulatoras.
- 5 – Plan de Etapas.
- 6 – Estudio Económico-Financiero.

Cada uno de los apartados mencionados se desarrollará de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

II – EL MARCO DE LA ZONA.

II.1 – GEOGRAFÍA DE LA ZONA.

La unidad urbanística objeto de esta ordenación está situada al norte de la localidad de Villarrodrigo de las Regueras y como prolongación de dicha localidad y pequeñas urbanizaciones de viviendas adosadas, pareadas y aisladas.

La superficie del Sector es de 118.037,50 m² según mediciones efectuadas en un levantamiento topográfico, ya que no existe cartografía del sector en las N.S.P.M. y que coincide con lo indicado en la ficha de Condiciones de Desarrollo del Área y constituye una unidad com-

pleta y está definida por límites concretos y determinados, como son:

Norte: Terrenos particulares clasificados como SNU-C.

Sur: Suelo Urbano directo, con ordenanza 1 y 6.

Este: Terrenos particulares clasificados como SNU-C. Suelo urbano ordenanza 1.

Oeste: Carretera Nacional 621 León-Santander y suelo urbano ordenanza 6.

El entorno geográfico de la zona del SAU 31 se caracteriza por ser un terreno prácticamente horizontal, sin ninguna vegetación arbórea ni tipo de cultivo, la mayor parte praderas.

Por otra parte, en cuanto a viario, lo limitan por el oeste la carretera nacional 621 y dos caminos que comunican con la localidad de Villarodrigo de las Regueras por su lado sur y norte.

Dicha finca se encuentra atravesada por dos líneas eléctricas que van de norte a sur.

II.2 – EL ENTORNO.

Los terrenos objeto de ordenación deben ser contemplados dentro del marco urbano de la localidad de Villarodrigo de las Regueras, con objeto de analizar su función dentro de la misma y su relación con el entorno inmediato.

Siendo esta localidad un área de marcado diversificado de trabajo, en el que se dan desplazamientos pendulares diarios, entre las zonas de residencia y trabajo, en base a la accesibilidad que le proporciona el sistema de transporte existente.

Tales características hacen que el papel urbanístico en cuanto a promoción de una oferta diversificada de viviendas cobre un auge capaz de poner en marcha tipologías nunca experimentadas en el término municipal como es la vivienda adosada.

II.3 – LA POBLACIÓN.

El término municipal de Villaquilambre tiene una población de hecho de 7.048 habitantes (Centro de Población de España. Instituto Nacional de Estadística 1996), con una tendencia de crecimiento de trayectoria positiva en todos sus núcleos y con gran incremento en las localidades de Villaobispo de las Regueras, Navatejera y Villaquilambre, como puede desprenderse de los índices siguientes:

- Habitantes año 1986	4.391
- Habitantes año 1987	4.415
- Habitantes año 1988	4.591
- Habitantes año 1989	4.735
- Habitantes año 1990	4.864
- Habitantes año 1991	5.298
- Habitantes año 1992	5.500
- Habitantes año 1993	5.823
- Habitantes año 1994	6.132
- Habitantes año 1995	6.494
- Habitantes año 1996	7.048

II.4 – EL CLIMA.

Las condiciones climáticas del área se caracterizan por los siguientes parámetros principales:

El clima es propiamente continental con contrastes violentos y rigores extremos, vientos fríos y secos con altas presiones, largas etapas con heladas, y lluvias en general escasas y mal distribuidas.

II.4.1 – Temperatura.

Podemos indicar, de acuerdo con el estudio efectuado por el Instituto Geográfico, que las temperaturas medias en general están por debajo de la línea de confort térmico, con máximas medidas en torno a los 20 grados y mínimas a los 3 grados.

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

II.4.2 – Régimen de vientos.

Los vientos dominantes son los de componente oeste, como se demuestra de las observaciones seguidas por el Instituto Geográfico.

En los planos de las páginas siguientes puede apreciarse este dominio de los vientos de componente oeste en cada una de las estaciones del año.

Así, en la primavera e invierno es dominante la dirección oeste, en verano la noroeste y en otoño la oeste y la sudoeste, con aumento de la calma en esta estación.

II.4.3 – Presión atmosférica.

Según los datos del observatorio del aeródromo de la Virgen del Camino, los datos de los últimos años presentan unas presiones atmosféricas medias de 685, siendo las observaciones mensuales prácticamente iguales en relación con las medidas anuales, por lo cual la presión de esta zona alcanza unos valores constantes.

Se aprecia, igualmente, por estos datos el régimen evolutivo de las presiones atmosféricas, que registran las cifras más altas en los meses de junio y julio y las más bajas en las de octubre y febrero.

II.4.4 – Precipitaciones.

Las precipitaciones medias registradas en el periodo 1980 – 1990 son las que figuran en el cuadro siguiente:

MES	PRECIPITACIÓN MEDIA (en mm)
Enero	43,70
Febrero	72,30
Marzo	34,30
Abril	50,60
Mayo	48,10
Junio	42,70
Julio	24,80
Agosto	29,60
Septiembre	37,10
Octubre	60,90
Noviembre	58,40
Diciembre	80,60
TOTAL	583,10

Las precipitaciones son medianamente abundantes para esta zona climática, registrándose los mayores valores en las estaciones de primavera, otoño e invierno.

II.4.5 – Humedad del aire.

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

II.4.6 – Evapotranspiración.

Relacionando las precipitaciones con la exigencia de agua de los suelos de una determinada zona, obtendremos que un clima será húmedo si el volumen de las precipitaciones supera la necesidad de agua, y será seco si la exigencia de agua es mayor que las precipitaciones. Así la necesidad de agua de los suelos viene determinada no solamente por la cantidad que puede evaporar el terreno, sino también por la transpiración del tapiz vegetal que en él se asienta. El índice denominado "Evapotranspiración" integra los dos factores y representa el transporte de agua de la tierra a la atmósfera, es decir, lo contrario de la precipitación.

Según los datos obtenidos en la ficha climática, los meses de noviembre, diciembre y de enero a mayo registran agua, contrariamente al periodo de julio a septiembre, que falta agua.

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

Las reservas en centímetros empiezan a descender en junio, registrando cero en los meses de julio, agosto y septiembre, y en octubre empieza de nuevo a ascender.

El coeficiente de humedad varía de 11,4 en el mes de diciembre a 0,21 en el mes de septiembre.

II.4.7 – Insolación.

Otro factor fundamental es el de insolación o número de horas de sol por año. Esta zona de la provincia de León registra una cifra del

orden de las 2.700 horas de sol por año, lo que representa un elevado número si se tiene en cuenta su situación geográfica y si se compara con la máxima y mínima en la península.

A continuación se exponen las tablas de valores climáticos referidos mensualmente y a todos los años de la década comprendida entre 1980 y 1990 y en los que con carácter general se puede apreciar lo siguiente:

MES: ENERO

AÑO	TEMPERATURA		PRESIÓN ATMOSF. (m/m)	PRECIP. (m/m)	HUMEDAD		INSOLACIÓN	
	Nº DÍAS >30° o <0°	MEDIA °C			RELATIVA %	DÍAS DESPEJ.	DÍAS NUBOS.	DÍAS CUBIERT.
1981	0/17	4,9	687,4	46,3	77	10	9	12
1982	0/25	4,0	687,8	17,4	72	21	8	2
1983	0/19	2,5	681,3	91,9	82	5	14	12
1984	0/24	2,3	684,0	75,5	84	3	14	14
1985	0/13	4,0	680,0	97,9	83	3	17	11
1986	0/19	3,0	683,3	52,6	81	5	15	11
1987	0/22	3,5	690,9	7,4	73	13	17	1
1988	0/5	5,6	686,6	24,1	84	5	15	11
1989	0/21	3,3	694,7	1,0	74	11	11	9
1990	-/18	3,8	687,0	23,3	80	6	16	9
MEDIAS	0/18,3	3,7	686,3	43,7	79	82	125	103

MES: FEBRERO

AÑO	TEMPERATURA		PRESIÓN ATMOSF. (m/m)	PRECIP. (m/m)	HUMEDAD		INSOLACIÓN	
	Nº DÍAS >30° o <0°	MEDIA °C			RELATIVA %	DÍAS DESPEJ.	DÍAS NUBOS.	DÍAS CUBIERT.
1981	0/19	5,5	684,0	68,2	77	4	12	12
1982	0/12	4,7	684,6	32,2	76	4	13	12
1983	0/6	5,0	682,1	90,0	82	1	9	18
1984	0/11	4,9	678,3	178,5	82	4	8	16
1985	0/13	4,8	680,0	126,3	79	2	14	12
1986	0/11	6,0	686,5	91,3	74	6	12	11
1987	0/19	4,1	685,1	29,9	60	10	14	4
1988	0/12	4,8	685,0	37,4	81	4	16	8
1989	0/13	3,2	684,0	51,9	79	1	17	10
1990	0/22	3,7	686,9	17,9	71	7	16	6
MEDIAS	0/12,8	4,6	683,6	72,3	76	43	131	126

MES: MARZO

AÑO	TEMPERATURA		PRESIÓN ATMOSF. (m/m)	PRECIP. (m/m)	HUMEDAD		INSOLACIÓN	
	Nº DÍAS >30° o <0°	MEDIA °C			RELATIVA %	DÍAS DESPEJ.	DÍAS NUBOS.	DÍAS CUBIERT.
1981	0/22	4,1	680,4	69,2	71	0	19	12
1982	0/13	6,9	684,2	24,7	61	6	20	5
1983	0/7	7,4	685,8	27,4	70	1	21	9
1984	0/8	7,3	685,4	31,8	64	3	22	6
1985	0/15	5,2	681,7	64,3	74	2	18	11
1986	0/11	6,6	681,5	30,2	67	2	20	9
1987	0/6	8,1	682,2	39,6	69	1	17	13
1988	0/13	6,8	686,4	1,6	64	8	21	2
1989	0/4	8,3	686,8	5,9	66	9	20	2
1990	0/16	4,4	680,9	48,8	68	10	12	9
MEDIAS	0/11,5	6,5	683,5	34,3	67	42	192	76

MES: ABRIL

AÑO	TEMPERATURA		PRESIÓN ATMOSF. (m/m)	PRECIP. (m/m)	HUMEDAD		INSOLACIÓN	
	Nº DÍAS >30° o <0°	MEDIA °C			RELATIVA %	DÍAS DESPEJ.	DÍAS NUBOS.	DÍAS CUBIERT.
1981	0/10	9,1	684,0	7,6	58	6	17	7
1982	0/8	7,9	681,9	53,1	62	4	13	13
1983	0/5	9,2	685,0	34,6	61	2	16	12
1984	0/8	7	679,8	76	65	0	15	15
1985	0/4	7,5	683,7	39,8	64	4	20	6
1986	0/9	8,3	684,3	121,5	58	11	11	8

AÑO	TEMPERATURA		PRESIÓN ATMOSF. (m/m)	PRECIP. (m/m)	HUMEDAD		INSOLACIÓN	
	Nº DÍAS >30° o <0°	MEDIA °C			RELATIVA %	DÍAS DESPEJ.	DÍAS NUBOS.	DÍAS CUBIERT.
1987	0/6	8,5	682,4	52,8	65	3	15	12
1988	0/5	10	683,0	15,5	60	11	13	6
1989	0/6	7,2	680,2	87,3	68	0	10	20
1990	0/10	12,5	682,5	18,1	60	3	24	3
MEDIAS	0,8/6,2	8,7	682,7	50,6	62	44	154	102

MES: MAYO

AÑO	TEMPERATURA		PRESIÓN ATMOSF. (m/m)	PRECIP. (m/m)	HUMEDAD		INSOLACIÓN	
	Nº DÍAS >30° o <0°	MEDIA °C			RELATIVA %	DÍAS DESPEJ.	DÍAS NUBOS.	DÍAS CUBIERT.
1981	0/3	10,7	682,6	61,3	55	4	17	10
1982	1/2	14,4	684,0	4,1	50	9	17	5
1983	0/4	10/6	682,6	50,7	62	1	15	15
1984	0/0	10/4	683,3	74,5	64	2	15	14
1985	1/2	11/9	684,3	41,6	56	8	13	10
1986	0/0	10,5	681,9	78,8	64	1	21	9
1987	0/0	11,2	681,7	39,0	63	1	21	9
1988	0/3	13,1	685,3	40,9	62	3	21	7
1989	0/0	9,2	681,5	32,6	69	1	17	13
1990	-/	8,1	679,2	58,2	68	2	19	10
MEDIAS	0,2/1,4	11,0	682,6	48,1	61	32	176	102

MES: JUNIO

AÑO	TEMPERATURA		PRESIÓN ATMOSF. (m/m)	PRECIP. (m/m)	HUMEDAD		INSOLACIÓN	
	Nº DÍAS >30° o <0°	MEDIA °C			RELATIVA %	DÍAS DESPEJ.	DÍAS NUBOS.	DÍAS CUBIERT.
1981	0/1	15,9	685,9	85,4	59	4	22	4
1982	4/0	19,4	686,8	24,9	49	3	25	2
1983	0/0	13,6	683,7	66,0	63	4	14	12
1984	0/0	14,3	683,9	56,9	65	2	22	6
1985	3/0	17,6	686,0	39,3	54	8	20	2
1986	1/0	15,3	684,7	28,8	58	6	20	4
1987	7/0	17,6	685,8	9,8	50	9	19	2
1988	2/0	17,1	684,8	14,8	68	4	21	5
1989	3/0	17,3	686,2	19,7	54	10	17	3
1990	2/-	15,9	685,1	81,6	65	6	18	6
MEDIAS	2,2/0,1	16,4	685,2	42,7	58	56	198	46

MES: JULIO

AÑO	TEMPERATURA		PRESIÓN ATMOSF. (m/m)	PRECIP. (m/m)	HUMEDAD		INSOLACIÓN	
	Nº DÍAS >30° o <0°	MEDIA °C			RELATIVA %	DÍAS DESPEJ.	DÍAS NUBOS.	DÍAS CUBIERT.
1981	13/0	19,4	685,1	Ip.	48	14	17	0
1982	7/0	19,7	685,8	53,5	56	4	20	7
1983	2/0	16,6	684,8	23,4	59	11	15	5
1984	12/0	19,0	686,3	0	57	17	14	0
1985	12/0	20,6	687,3	73,9	55	16	12	3
1986	7/0	18,0	685,2	0,8	48	17	11	3
1987	10/0	19,3	687,1	46,4	49	12	17	2
1988	8/0	19,9	684,8	9,2	61	11	18	2
1989	5/0	19,8	684,3	40,5	55	5	24	2
1990	81/-	19,8	686,1	1,0	53	22	8	1
MEDIAS	8,4/-	19,2	685,7	24,8	54	129	156	25

MES: AGOSTO

AÑO	TEMPERATURA		PRESIÓN ATMOSF. (m/m)	PRECIP. (m/m)	HUMEDAD		INSOLACIÓN	
	Nº DÍAS >30° o <0°	MEDIA °C			RELATIVA %	DÍAS DESPEJ.	DÍAS NUBOS.	DÍAS CUBIERT.
1981	6/0	18,8	686,1	32,5	56	9	22	0
1982	6/0	18,8	685,4	61,2	58	9	18	4
1983	5/0	17,0	683,8	34,1	62	7	23	1
1984	13/0	19,5	685,9	3,0	54	15	16	0

AÑO	TEMPERATURA		PRESIÓN ATMOSF. (m/m)	PRECIP. (m/m)	HUMEDAD RELATIVA %	INSOLACIÓN		
	Nº DÍAS >30° o <0°	MEDIA °C				DÍAS DESPEJ.	DÍAS NUBOS.	DÍAS CUBIERT.
1985	4/0	19,1	685,6	0,0	50	16	15	0
1986	10/0	20,4	686,4	12,4	54	15	14	2
1987	6/0	20,3	686,1	84,0	55	15	15	1
1988	7/0	19,3	686,0	0,8	57	15	16	0
1989	7/0	17,8	685,3	46,2	67	6	22	3
1990	-/-	17,9	686,2	22,5	62	14	15	2
MEDIAS	6,6/0	18,9	685,6	29,6	57	121	176	13

MES: SEPTIEMBRE

AÑO	TEMPERATURA		PRESIÓN ATMOSF. (m/m)	PRECIP. (m/m)	HUMEDAD RELATIVA %	INSOLACIÓN		
	Nº DÍAS >30° o <0°	MEDIA °C				DÍAS DESPEJ.	DÍAS NUBOS.	DÍAS CUBIERT.
1981	0/0	14	685,5	131,2	70	5	15	10
1982	0/0	14,2	683,8	37,2	65	6	15	9
1983	10/0	18,4	687,3	3,9	59	15	12	3
1984	10/0	18,5	688,2	0,3	54	22	6	2
1985	1/0	17,6	687,0	9,6	56	6	22	2
1986	4/0	18,3	686,9	25,1	59	13	15	2
1987	1/0	16,7	685,1	27,6	63	7	19	4
1988	0/0	16,9	685,6	109,4	61	10	12	8
1989	7/0	18,6	686,7	6,0	50	8	19	3
1990	1/0	15,4	685,2	21,1	62	12	16	2
MEDIAS	3,4/0	16,8	686,1	37,1	60	104	151	45

MES: OCTUBRE

AÑO	TEMPERATURA		PRESIÓN ATMOSF. (m/m)	PRECIP. (m/m)	HUMEDAD RELATIVA %	INSOLACIÓN		
	Nº DÍAS >30° o <0°	MEDIA °C				DÍAS DESPEJ.	DÍAS NUBOS.	DÍAS CUBIERT.
1981	0/1	11,4	686,9	36,3	77	5	20	6
1982	0/0	9,1	679,9	61,9	79	0	15	16
1983	0/0	12,3	683,9	79,1	78	6	16	9
1984	0/1	11,7	687,6	33,4	70	10	16	5
1985	0/0	10,8	680,0	121,8	79	2	14	15
1986	0/1	11,7	684,6	41,6	70	5	18	8
1987	0/1	11,3	685,4	79,1	80	5	21	5
1988	0/0	10,7	684,4	47,6	78	4	23	4
1989	0/2	13,1	688,6	16,5	64	14	14	3
1990	0/0	11,4	686,3	92,0	74	8	16	7
MEDIAS	0/0,6	11,3	684,7	60,9	75	59	173	78

MES: NOVIEMBRE

AÑO	TEMPERATURA		PRESIÓN ATMOSF. (m/m)	PRECIP. (m/m)	HUMEDAD RELATIVA %	INSOLACIÓN		
	Nº DÍAS >30° o <0°	MEDIA °C				DÍAS DESPEJ.	DÍAS NUBOS.	DÍAS CUBIERT.
1981	0/9	5,4	686,4	69,2	82	2	22	6
1982	0/12	5,5	685,9	24,7	80	7	17	6
1983	0/13	6,0	685,4	5,0	79	7	14	9
1984	0/5	7,3	690,1	63,2	83	8	11	11
1985	0/12	7,2	687,2	28,3	69	12	15	3
1986	0/10	6,0	684,4	54,1	77	7	11	12
1987	0/1	10,0	690,6	0,0	71	15	15	0
1988	0/5	6,4	684,7	77,1	84	6	14	10
1989	0/1	9,8	683,3	108,4	86	3	8	19
1990	0/4	6,7	679,4	154,1	85	3	12	15
MEDIAS	0/7,3	7,0	685,7	58,4	79	70	139	91

MES: DICIEMBRE

AÑO	TEMPERATURA		PRESIÓN ATMOSF. (m/m)	PRECIP. (m/m)	HUMEDAD RELATIVA %	INSOLACIÓN		
	Nº DÍAS >30° o <0°	MEDIA °C				DÍAS DESPEJ.	DÍAS NUBOS.	DÍAS CUBIERT.
1981	0/25	0,5	685,8	19,3	77	16	12	3
1982	0/9	4,1	679,0	61,8	89	0	2	29
1983	0/7	5,8	684,5	241,8	87	5	7	19

AÑO	TEMPERATURA		PRESIÓN ATMOSF. (m/m)	PRECIP. (m/m)	HUMEDAD RELATIVA %	INSOLACIÓN		
	Nº DÍAS >30° o <0°	MEDIA °C				DÍAS DESPEJ.	DÍAS NUBOS.	DÍAS CUBIERT.
1984	0/10	4,6	678,1	205,4	87	1	18	12
1985	0/12	4,7	686,8	39,0	82	6	16	9
1986	0/24	3,1	689,9	3,9	67	17	11	3
1987	0/11	5,1	678,8	104,1	85	3	18	10
1988	0/10	4,1	687,3	46,0	85	6	14	11
1989	0/14	5,4	684,7	70,4	74	13	11	7
1990	0/15	4,3	687,8	14,8	85	6	14	11
MEDIAS	0/13,7	4,1	684,2	80,6	82	73	125	112

III - EL PLAN PARCIAL.

III.1 - CONDICIONES FÍSICAS.

III.1.1 Delimitaciones.

El Sector del SAU 31 se encuentra emplazado al norte de la localidad de Villarrodrigo de las Regueras, Ayuntamiento de Villaquilambre y delimitado al norte por terrenos particulares así como al este, mientras que al oeste lo hace con la carretera nacional 621 y al sur con el suelo urbano de la localidad de Villarrodrigo de las Regueras.

Esta delimitación expuesta corresponde a los lindes establecidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre (León) y según queda reflejado en los planos, indicando las Normas Subsidiarias y la relación del Sector SAU 31 con las mismas.

III.1.2 - Morfología del suelo.

El suelo del Sector del Plan Parcial, objeto de estudio, es de mala calidad para uso agrícola, estando compuesto todo él por arcillas y algún nivel de cascajales.

III.1.3 - Edificaciones.

En los terrenos denominados SAU 31, que comprende el desarrollo del Plan Parcial, no existen ningún tipo de edificación.

III.1.4 - Vegetación existente.

No existe ningún tipo de formación vegetal, la mayor parte de la superficie del Polígono se encuentra sin ninguna vegetación.

III.1.5 - El relieve.

La topografía de la zona es prácticamente plana, con una altitud siempre inferior a los 900 metros, siendo la latitud máxima de 850 metros, bajando hasta los 847 metros.

III.1.6 - Superficies y límites.

Los terrenos objeto de estudio tienen una superficie de 121.922 m², de los cuales se han sacado para un parque urbano 3.884,50 m², quedando como terrenos únicos del SAU-31 los 118.037,50 m².

Sus límites se encuentran definidos en el plano de clasificación general del suelo.

Dicha superficie se ha obtenido de los datos de campo llevados a cabo por un equipo de ingenieros técnicos topógrafos.

Se procedió en primer lugar a la comprobación de los límites del Sector en el terreno, levantándose posteriormente el plano que adjunto se acompaña, así como el estudio de la topografía de la zona; todo ello en la zona de actuación y efectuándose con meticulosidad al objeto de evitar errores posteriores como consecuencia de los datos de partida.

Comprobados los límites y encontrándose los mismos perfectamente coincidentes con la propiedad, la obtención de la superficie fue obtenida matemáticamente a través del programa de ordenador.

El plano facilitado por el equipo de técnicos topógrafos, con las curvas de nivel y superficie del Sector, es el que adjunto se acompaña.

III.1.7 - Estado actual.

En el plano correspondiente se muestra el estado actual de los terrenos del presente Plan Parcial.

III.1.8 - Comunicaciones-Accesibilidad.

Dan acceso a los terrenos del Sector, la carretera nacional 621 que le pasa por la orientación oeste y por la parte sur y norte caminos de acceso a la localidad de Villarrodrigo de las Regueras.

III.1.9 – Infraestructuras existentes.

El área del Plan Parcial del SAU 31, esta concebida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como una nueva zona de expansión residencial. Esta circunstancia de situación lleva consigo la creación e implantación de nuevas infraestructuras, ya que no existen evidentemente instalaciones.

Red viaria.

Constituida por la carretera nacional 621 que le pasa por la orientación oeste y cuenta con los servicios de abastecimiento de agua y colector y limitando el sector por el sur y este caminos que acceden a Villarodrigo y no cuentan con ningún servicio.

Abastecimiento de agua.

En la actualidad, existe una red de distribución de acuerdo con el trazado del Excmo. Ayuntamiento que pasa por la carretera nacional 621 y otros dos ramales que abastecen uno a Villarodrigo de las Regueras y que parte del nacimiento de la calle de Arriba hacia el pueblo, y otro que parte de una calle recientemente ejecutada.

Alcantarillado.

El municipio presenta una red de saneamiento que pasa por la carretera nacional 621 hacia León y otros dos ramales que parten del camino o calle de Arriba hacia el pueblo y el otro en una calle de reciente apertura y que conectará con el SAU-31.

Energía eléctrica.

La instalación existente son dos líneas que lo atraviesan de norte a sur, una de ellas para abastecimiento a un caserío existente en las proximidades, la cual se pretende soterrar, y la otra considerada de alta.

Telefonía.

Al igual que en los casos anteriores, existe una instalación aérea sobre postes de madera, derivada desde el núcleo de Villarodrigo de las Regueras, para dar servicio a los teléfonos de las viviendas próximas.

III.1.10 – Vientos.

Los vientos dominantes, como ya queda indicado, son los de componente oeste, tal como reflejamos en las observaciones correspondientes a la dirección dominante de los últimos años.

III.2 – EL MARCO LEGAL.

III.2.1 – Situación urbanística.

Las condiciones de desarrollo del área SAU-31 están contenidas en el capítulo 13 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villaquilambre y se adjuntan como anexo al presente documento.

IV – JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVIVENCIA DEL PLAN.

El desarrollo del área urbanizable que nos ocupa viene justificada por las siguientes circunstancias:

De una parte, para cumplir con las actuaciones que las Normas Subsidiarias proponen que, aunque no tiene ámbito temporal, no dejar de ser actuaciones que han de ejecutarse en algún momento.

De otra parte, el interés que el propietario particular del suelo afectado tiene en gestionar esta unidad, en defensa de sus propios intereses, como participe en una actividad inmobiliaria de importancia, así como la Administración municipal actuante, como controladora de sus propuestas, adoptando la estrategia más correcta que permita enfocar y desarrollar estas acciones puntuales, dado el alto interés que para este municipio tiene el desarrollo de dicho Sector.

IV.1 – ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Con el fin de actualizar la estructura actual de las parcelas incluidas en esta área, se ha efectuado un estudio de éstas. Investigando sus propietarios, así como sus dimensiones, nos hemos encontrado con que el Sector contiene dos grandes parcelas, una propiedad de D. Gerardo Santamarta Fernández y otra formada por otra de grandes dimensiones y la suma de unas 20 de pequeñas dimensiones que han sido adquiridas por la sociedad SOTABAN-3 S.L.

Se ha llevado a cabo un levantamiento topográfico de toda el área objeto de ordenación, a fin de disponer de la superficie exacta del contenedor y, así referida a ella, con exactitud.

Este estudio de superficies, contenido en la modificación de las Normas Subsidiarias, es coincidente con el real, incluyendo las fin-

cas completas y abordando situaciones reales y por otra, a que la magnitud de este Sector, al igual que los demás, ha sido extraída de una medición efectuada sobre planos y por lo tanto con un margen de error, dependiente de la escala de la documentación.

IV.2 – DEMOGRAFÍA.

El crecimiento poblacional del término municipal de Villaquilambre en la localidad de Villarodrigo de las Regueras ha ido en aumento ante su proximidad a la ciudad de León

Este crecimiento ha sido fuerte en un periodo que abarca desde el año 1990 a 2000.

IV.3 – DATOS URBANÍSTICOS.

Hemos de señalar, en cuanto al desarrollo urbanístico reciente, que se encuentra en un proceso de relativa expansión, con la puesta en marcha de varias intervenciones de construcción de viviendas unifamiliares adosadas, pareadas y aisladas.

Consideramos que la inclusión del Sector del SAU 31 en la incorporación de sectores con un planeamiento aprobado no ha de perjudicar el desarrollo de otras zonas del término municipal.

Independientemente de ello y a nuestro juicio, consideramos la conveniencia de que exista suficiente suelo con planeamiento aprobado, dado que ello permite que exista mayor equilibrio entre oferta y demanda.

Con el desarrollo del sector se completaría la urbanización y se daría continuidad a la trama de la red viaria que existe en su entorno y como prolongación de la localidad de Villarodrigo de las Regueras.

Es por ello y a la vista de todos estos datos, tanto demográficos como urbanísticos, nos da una idea de la necesidad de desarrollar los planes parciales, establecidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

V – PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

V.1 – EN RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA GENERAL.

A través de la información previa y del análisis realizado, se han extraído una serie de conclusiones relacionadas entre sí.

a) En relación con su situación.

La zona cuya ordenación nos ocupa está determinada como un área residencial de vivienda unifamiliar adosada, pareadas y aisladas como uso dominante, con los servicios que ello demanda.

b) En relación con las características del medio físico.

Los criterios que con respecto al marco físico se han considerado son los siguientes:

- Con respecto a la topografía y la hidrografía.

Mantener en lo posible la presencia del entorno; dado que el terreno presenta un relieve prácticamente plano sobre el que apoyarnos a la hora de diseñar la trama urbana.

- Con respecto a los condicionantes climáticos.

Las edificaciones se ha procurado darles las orientaciones más adecuadas al carácter climático de la zona.

c) En relación con las infraestructuras existentes.

Únicamente, en el aspecto viario, ha de realizarse el acondicionamiento de la carretera nacional 621 como se indica en las condiciones de desarrollo del área PE-3, con la creación de calzada lateral, impidiendo el acceso directo desde las parcelas a la calzada central.

En el aspecto de saneamiento se pretende inicialmente conectar a la red que pasa por la carretera y a las calles de Arriba y Fernando de los Ríos, que sirve a la localidad de Villarodrigo de las Regueras, ubicada en la parte sur del área y unida a nuestra zona. Al proyectar una red separativa con los pluviales, esta agua se recogerá por las calles hasta el desagüe más próximo, que se pretende sea un canal que pasa a unos 150 m de la localidad en su orientación este o en su defecto al colector.

En cuanto al abastecimiento de agua, existe en estos momentos una tubería, que pasa por la citada carretera y por la calle de Arriba y la calle Fernando de los Ríos de dicha localidad. Se ejecutará a su vez un pozo con su correspondiente depósito para las aguas de riego, tanto particular como público.

La energía eléctrica, en este caso, no supone un problema ya que existen dos líneas que atraviesan de norte a sur el área de planea-

miento, una con alta tensión y otra con media tensión que se pretende su soterramiento. Habría únicamente que ampliar la red en media tensión, con dos centros de transformación necesarios.

V.2 – CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Tiene por objeto este apartado el definir los objetivos y criterios fundamentales que han de servir de directrices para la propuesta de ordenación de la zona incluida en el ámbito de este Plan Parcial.

a) Criterios de ordenación.

- En cuanto al marco físico:

· Realizar la prolongación de la carretera que une con la localidad de Villaquilambre, como único cruce con la carretera nacional 621.

· Mantener el trazado de una línea de alta tensión que no se puede soterrar mediante un vial interior y a su vez crear un trazado interior que comunique con todos los espacios públicos creados.

· Ejecutar una implantación de la zona de equipamiento lo más próxima al casco urbano de la localidad de Villarodrigo de las Regueras.

· Las zonas de espacios libres públicos se crean en una zona central con respecto a todo el sector y una pequeña división como zona de juegos infantiles adosada a la zona de equipamientos.

- En cuanto al marco urbanístico:

· Hacer un planeamiento, en cuanto a la propuesta de ordenación se refiere, que facilite su puesta en ejecución, dentro de la realidad urbanística e inmobiliaria del momento y precisamente en esta zona.

· Posibilitar la flexibilidad de la ordenación, para adaptarse a las situaciones de cambio de tipo de demanda, de manera que pueda dar cabida a distintos tipos edificatorios residenciales de carácter unifamiliar.

Por otra parte, con carácter particular se pretende:

· Proponer una estructura viaria, acorde con las imposiciones del planeamiento superior, adaptándose a las características topográficas del terreno, de manera que se detecte perfectamente la labor de cosido territorial planteada en origen.

· Ubicar los espacios libres de nivel local, de forma que satisfagan las necesidades de toda la futura población que se asiente, cumplan los mínimos de concentración y articulen las zonas edificables de una manera clara y cómoda.

· Situar los equipamientos obligados, de forma que se facilite su adecuada utilización por los habitantes del Sector.

b) Objetivos de la ordenación.

Los objetivos que se pretenden conseguir a través de la propuesta de ordenación serían los siguientes:

· Ordenar el desarrollo norte de Villarodrigo, permitiendo completar la trama existente entre la carretera de Santander y dicha localidad.

· Plantear un diseño con buenas condiciones ambientales.

· Crear un estructura permeable, en orden a facilitar la accesibilidad entre las partes.

· Englobar en la solución adoptada el tipo residencial establecido en las Normas Subsidiarias.

· Integrar el desarrollo con su entorno circundante, creando una imagen de identidad propia, claramente reconocible desde su entorno.

· Organizar una infraestructura que sea válida para las posibles etapas de crecimiento permitiendo un desarrollo continuado, pero fácilmente divisible.

· Establecer un trazado viario cómodo, adaptándose al único existente y a las características topográficas del lugar.

· Buscar el máximo aprovechamiento de las posibilidades del terreno.

V.3 – EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS ALTERNATIVAS QUE PUDIERAN PLANTEARSE POR LA EXTENSIÓN Y ENTIDAD DEL PLAN.

Las posibles alternativas de ordenación de esta área parten todas ellas de una comunicación con la localidad de Villarodrigo y los caminos existentes, así como una de las líneas de alta tensión que atraviesa de norte a sur dicho sector.

Todas las posibles ordenaciones que se proyectarán han de cumplir con los parámetros indicados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

La alternativa elegida pretende dar diferentes respuestas a la diversidad de tipologías edificatorias existentes en el entorno, estableciendo por lo tanto diferentes ordenanzas para cada tipo de edificación.

V.4 – DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La solución propuesta está basada en su adaptación a las características del terreno y a los condicionantes existentes indicados con anterioridad y buscar una mayor facilidad, tanto funcional como de promoción, a través de unidades que se agrupan adaptándose al terreno.

Red viaria.

Por un lado tenemos el exterior al Sector, que está configurado por la carretera nacional 621, el camino como prolongación de la calle de Arriba que sale de Villarodrigo y el otro camino que igualmente sale de dicha localidad para unirse a la carretera nacional 621.

La principal recorre el sector de oeste a este como prolongación de la que viene de Villaquilambre y cruza la carretera nacional 621 con un ancho de 20 m y por donde se sitúan los espacios públicos más importantes. Perpendicular a este viario surge siguiendo el trazado de la línea eléctrica una calle de 12 m de ancho y de esta otras dos que tienen 12 m y 10 m al ser esta de menor intensidad de tráfico. El resto de viario es de carácter secundario que da acceso a las manzanas residenciales.

Las alineaciones y rasantes están expresadas en los planos del Plan Parcial, mientras que el resto de características se ajustarán al capítulo 6 de las N.S.M. (Normas Generales de Urbanización).

Las plazas de aparcamiento previstas (1 plaza cada 100 m² de edificación) se han situado a lo largo de todos los viales establecidos en el Plan Parcial e igualmente el 2% de dichas plazas para minusválidos como indica el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Las secciones tipo.

Como criterio general en cuanto a diseño de las secciones tipo se ha tenido en cuenta lo indicado en el artículo 6.2.7 de las N.S.M. con las siguientes características:

1- Diferenciar el tráfico rodado del de peatones.

2- Delimitación de las zonas de aparcamiento.

3- Óptimo servicio a las edificaciones.

4- Recorridos mínimos dentro de las características del lugar.

Zonas verdes y espacios libres públicos.

Se reserva suelo para espacios libres públicos en proporción de 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles de residencial.

Por una parte tenemos la zona de espacios libres públicos destinada a jardines y en cumplimiento del artículo 4 del Anexo al Reglamento de planeamiento, que se sitúa en una zona céntrica con respecto a todos los espacios del Plan Parcial, y por otra los mismos espacios pero destinados más a áreas de juego y recreo para niños que igualmente, en cumplimiento del artículo 4 del anexo del Reglamento de Planeamiento, se han situado más próximos al casco urbano de la localidad de Villarodrigo de las Regueras.

Una segunda jerarquía las componen las zonas verdes privadas que completan las zonas verdes públicas y su función principal es de conexión entre los diferentes espacios y servir de soporte de instalaciones deportivas.

Las condiciones de edificación y aprovechamiento están reguladas en el capítulo 8 de las N.S.M. y que una vez ejecutadas las obras de urbanización pasarán a formar parte del sistema local de espacios libres.

Las obras de urbanización de dichos espacios se realizarán de acuerdo con el artículo 6.4 de las N.S.M. (Zonas Verdes).

Equipamientos.

Se prevé en este Plan Parcial la reserva de suelo destinada a equipamientos establecidos en la Ley 5/99 en proporción de 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles de residencial.

A los efectos de un mejor funcionamiento se ha situado esta zona lo más próxima al casco urbano de la localidad de Villarodrigo de las Regueras, con conexión por las dos salidas del casco.

En dichos espacios se podrán instalar usos educativos, preescolar y EGB, pudiéndose utilizar esta reserva de suelo para alguna implantación deportiva, mientras no se construyan los centros educativos, que, en principio, no parece que se haga a corto plazo.

A las edificaciones que se implante en estos terrenos se les aplicará la ordenanza específica de Equipamientos.

Áreas residenciales.

Constituyen por sí mismas el motivo de vertebración de los demás sistemas, que vienen a estructurar unas superficies regulares, implantadas con una cierta lógica, de manera que el impacto sobre el área, sea no solamente el menor, sino homogéneo y, en cierto modo, si las edificaciones se diseñan bien, hasta agradable.

Siendo el aprovechamiento real del sector de 41.313,12 m².

VI - POLÍGONOS DE ACTUACIÓN.

Para la ejecución de este Plan Parcial se ha optado por delimitar un solo polígono de actuación habida cuenta de la situación urbanística y el deseo de los dos propietarios del sector.

VII - RESUMEN.

Con todo lo anteriormente expuesto y a través de este documento, se pretende dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y los preceptos de los reglamentos que han quedado en vigor, así como lo contemplado en las Normas Subsidiarias de ámbito municipal de este Ayuntamiento, para los Planes Parciales, completándose con los Anexos a esta memoria que tratan de las diferentes características técnicas y urbanísticas, exigidas por la citada legislación.

ANEXO I CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

El sector tiene una superficie de 118.037,50 metros cuadrados una vez sacados de dicho sector el espacio correspondiente al PU-14, que tiene una superficie de 3.884,50 metros cuadrados.

Dentro del sector se encuentran los usos residencial, espacios libres públicos, equipamiento y viario interior y peatonal, estando sus proporciones y superficies expresadas en siguientes apartados.

Siendo el aprovechamiento real del sector de 41.313,12 m² y el aprovechamiento patrimonializable de 35.991,99 m².

1- APROVECHAMIENTOS DEL ÁREA.

Para el cálculo de las edificabilidades y demás parámetros se han adoptado cuatro tipologías diferentes de edificación (Adosadas + Finales de adosadas + Pareadas + Aisladas) y su reparto se realiza de la siguiente forma:

- Nº de viviendas adosadas	114	57,00%
- Nº de viviendas finales de adosadas	21	10,50%
- Nº de viviendas pareadas	32	16,00%
- Nº de viviendas aisladas	33	16,50%
- Nº total de viviendas	200	100,00%

Reparto de la edificabilidad residencial:

Adosadas (Ordenanza 4A):	114 Viv. x 195 m ² =22.230 m ²
Finales adosadas (Ord. 5P):	21 Viv. x 203,71 m ² =4.278 m ²
Pareadas (Ordenanza 5P):	32 Viv. x 220 m ² =7.040 m ²
Aisladas (Ordenanza 5AIS):	33 Viv. x 235,3 m ² =7.765 m ²

TOTALES 200 VIV. 41.313 m²

Edificabilidad residencial:	
Adosadas (Ordenanza 4A):	22.230 m ² /30.855,20 m ² =0,7204 m ² /m ²
Finales de Ados. (Ord. 5P):	4.278 m ² /9.617,20 m ² =0,4448 m ² /m ²
Pareadas (Ordenanza 5P):	7.040 m ² /13.242,60 m ² =0,5316 m ² /m ²
Aisladas (Ordenanza 5AIS):	7.765 m ² /20.861,10 m ² =0,3722 m ² /m ²
Servicio privados	189,50 m ²

TOTALES 74.765,60 m²

2- RESERVAS DE SUELO DEL ÁREA.

A - Sistemas de espacios libres públicos (Parques y jardines).	4.913,60 m ²
B - Sistemas de espacios libres públicos (Áreas de juego y recreo).	3.350,30 m ²
Zona de espacios libre públicos	8.263,90 m ²
C - Equipamientos	8.278,00 m ²
TOTAL DOTACIONAL	16.541,90 m²

3- SUPERFICIE DEL SUELO POR USOS.

- Residencial adosado	30.855,20 m ²
- Residencial final adosado	9.617,20 m ²
- Residencial pareado	13.242,60 m ²
- Residencial aislado	20.861,10 m ²
- Servicios privados	189,50 m ²
Total residencial	74.765,60 m²
- Espacios libres públicos	8.263,90 m ²
- Equipamiento	8.278,00 m ²
- Viario interior y peatonal	26.730,00 m ²
TOTAL	118.037,50 m²

4- PLAZAS DE APARCAMIENTO.

La Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 44.3.b dispone la obligatoriedad de prever una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² de edificación.

Del total de las plazas un 2% como mínimo para usuarios minusválidos según el artículo 7 del Reglamento de Planeamiento.

- Edificabilidad total residencial	41.313 m ²
- Plazas de aparcamiento (1 pl/100m ² c)	413 Uds.
- Plazas de aparcamiento en la red viaria	404 Uds.
- Plazas de aparcamiento minusválidos	9 Uds.
- Plazas de aparcamiento privadas	200 Uds.
- Plazas de aparcamiento totales	613 Uds.

5 - CESIÓN DE APROVECHAMIENTOS AL AYUNTAMIENTO.

En virtud de lo previsto en la vigente Ley del Suelo el aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en un área de un suelo urbanizable delimitado es el resultado de referir a su superficie el 90 por ciento del aprovechamiento del área, siendo por lo tanto el resto, 10 por ciento, para el Ayuntamiento como órgano urbanístico actuante.

El sector SAU-31 corresponde al área de reparto "O" donde se fija el coeficiente de ponderación C=1 para el uso y tipología de vivienda unifamiliar adosada, pareada y aislada.

Por lo tanto, los aprovechamientos, tanto de propietarios como de cesión, serán los siguientes:

- Aprovechamiento lucrativo total	1.313,12 m ²
- Número de viviendas	200 Uds.
- Aprovechamiento atribuible a los propietarios (90%)	35.991,99 m ²
- Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento (10%)	5.321,13 m ²
- Trasmittidos al PU-14	1.184,27 m ²
- Total cesión al Ayuntamiento	4.136,67 m ²
- Viviendas atribuibles a los propietarios (90%)	180
- Viviendas de cesión (10%)	20

Será el proyecto de reparcelación el que concrete la forma en que se fijan estos aprovechamientos de cesión referidos a cada uso, con el suelo correspondiente, o bien, si el Ayuntamiento lo acepta, transformar este aprovechamiento en valor a metálico.

ANEXO 2 CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y PREVISIONES MÍNIMAS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Este Anexo tiene por objeto, de una parte el definir las características de las redes de infraestructura prevista en el Plan Parcial, comple-

tándose con el trazado en los planos del Proyecto, de acuerdo con la situación actual y necesidades de cada una de las redes, tal y como se dispone en el artículo 53 del Reglamento de Planeamiento, apartados 2.4.5.6.

1 - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.

El trazado de la red de abastecimiento de agua que se proyecta, como puede observarse en el plano de esquemas de servicios correspondiente, consiste en líneas generales en el conductor principal anillado que se conecta a la red exterior, de manera que siempre quede garantizado el abastecimiento de agua, tanto para consumo, como el riego de la red viaria e hidrantes.

De este conducto principal salen otros de igual sección que abastecen a las zonas residenciales, llevando siempre que sea posible esta red anillada.

A esta malla se conectarán las tomas necesarias para el riego de la red viaria, así como los hidrantes necesarios, que serán calculados en el correspondiente Proyecto de Urbanización de acuerdo a las condiciones que en este mismo Anexo se establecen, dejándose también para dicho proyecto el cálculo de las necesidades de caudal.

2 - RED DE ALCANTARILLADO.

La red de alcantarillado proyectada es del tipo separativo, de manera que las aguas de lluvia que recojan los sumideros de calles y cubiertas de edificios puedan ser vertidas directamente a la presa que pasa a unos 150 m de la localidad de Villarodrigo en su orientación este, y las aguas fecales de las viviendas serán vertidas a la red de saneamiento que pasa por la carretera y por las calles que salen de la localidad.

3 - RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Existen dos líneas que cruzan de noreste a suroeste el área objeto de planeamiento, una línea de alta tensión y otra de media tensión, la cual se soterrará y de ella se efectuará la toma correspondiente.

La instalación a efectuar consiste en conectar la línea de media que se soterrará hasta los dos centros de transformación situados en las zonas céntricas, al dividir el área en dos (parcelas 204 y 206), de manera que las distancias de servicio sean las adecuadas evitándose así las cargas de tensión excesivas.

De los anteriores centros de transformación salen las canalizaciones y las líneas subterráneas precisas para dar servicio a las edificaciones que se construyan, así como al alumbrado público.

El trazado de la red puede observarse en el plano de esquemas de servicio de la Red de Energía Eléctrica, en el que se han señalado también la ubicación de los dos centros de transformación necesarios.

4 - RED DE ALUMBRADO.

Su trazado se ha previsto por toda la red viaria del sector, haciendo las tomas desde la red de energía eléctrica anteriormente descrita y situándose los puntos de luz tal y como figuran en el plano de esquemas de servicios, en función de la sección transversal y tipo de las calles y edificaciones previstas.

Las vías públicas deberán tener las iluminaciones y uniformidades sobre la calzada que se indican a continuación:

a) Vías de tránsito, aparcamientos, igual o superior a 10 lux en servicio, entendiéndose este como el mínimo que debe alcanzarse en todo momento. La uniformidad media (relación de mínima a máxima) será superior a 0,3.

b) Las zonas peatonales y zonas verdes, igual o superior a 7 lux y uniformidad superior a 0,3.

5 - RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.

El trazado de esta red se prevé por la red viaria del sector, tal y como puede observarse en el plano correspondiente. La conexión a este sector se hará desde la línea aérea existente.

El cálculo del número de fases de distribución de la red telefónica se realizará de acuerdo con la Compañía Telefónica Nacional de España y según las necesidades de cada uno de los usuarios, considerando dos líneas por vivienda.

Se plantea la ejecución de un armario de acometida situado en las proximidades de uno de los centros de transformación y de él

partirán las redes de distribución subterráneas, paralelas a la red de baja tensión.

6 - RED DE GAS NATURAL.

La red de gas natural se realizará de acuerdo con la compañía suministradora, partiendo de una red básica que viene de la carretera que une con Villaquilambre y pasará por la carretera de Santander hasta el tramo final del sector; de esta red básica parten dos redes secundarias que circundan prácticamente el sector por su lado sur y el este y de estas una serie de redes igualmente secundarias pero de inferior rango que darán servicio a todas las parcelas

Las canalizaciones serán de polietileno con diferentes diámetros; de 200 la básica, de 110 la secundaria y de 63 la secundaria interna, con unas calidades del tipo SDR-11.

NORMAS MÍNIMAS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1 - ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.

Se preverá un consumo medio de 250 litros por habitante y día. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5. La presión estática de distribución máxima será de 60 m.c.d.a. y la mínima de 25 m.c.d.a. y estando la velocidad del fluido comprendida entre 0,6 y 1,5 m/s.

La red se ejecutará con tubería de polietileno reticulado, dejando las válvulas de compuerta necesarias, de acuerdo con los modelos previstos por las N.S.M., situadas en pozos de registro.

Se instalará la red de hidrantes, de forma que cubran todo el área servida, uno cada 200 m y próximas a los cruces de las calles.

La red de riego se diseñará de forma que las bocas previstas cubran todo el espacio a servir, ubicándose obligatoriamente bocas para el riego en los espacios libres y zonas verdes públicas, con secciones de 70 mm situadas en arquetas del modelo utilizado normalmente por el Ayuntamiento.

El consumo diario mínimo, a efectos de cálculo de la red de riego, será de 20 m³ por hectárea servida.

La red se colocará en zanjas con una profundidad mínima de 1 metro bajo las aceras y se dividirá en sectores, mediante llaves de paso para que se puedan cortar independientemente.

En cuanto al dimensionado, materiales y demás características se estará a las N.S.M. y a las soluciones indicadas en la NTE-IFA.

2 - SANEAMIENTO.

Para el cálculo del alcantarillado, se adoptarán como caudales de aguas fecales el medio y el máximo previsto para el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas pluviales se partirá de una precipitación de 40 litros por segundo y ha.

En todos los casos, estos caudales obtenidos, se le aplicarán los coeficientes de escorrentía correspondientes a la ocupación del suelo de cada zona y tipo de pavimentación.

La red de saneamiento discurrirá por espacios públicos siempre a cota inferior de la red de abastecimiento de agua, dejando pozos de registro para las acometidas particulares, cruces o cambios de dirección.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de 30 centímetros de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo, debiendo ser los conductos de PVC para fecales y de cemento centrifugado y sección de 50 centímetros para pluviales.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento, y en los demás, se determinará de acuerdo con los caudales y velocidades que se estimen en cada caso.

En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 60 centímetros, a no ser que se trate de obras especiales, de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.

En el resto de alcantarillado tubular, se dispondrán pozos de registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 metros.

En las cabeceras del alcantarillado se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, con una capacidad mínima de 0,5 m³ para la red de 30 centímetros de diámetro, y de 1 m³ para las restantes.

En cuanto al dimensionado, materiales y demás características se estará a las N.S.M. y a las soluciones indicadas en la NTE-ISS.

3 - ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO.

La nueva red que se instalará en el sector partirá de la toma de la red general hasta los Centros de Transformación en media tensión, discurrendo esta bajo las aceras o espacios públicos y situando dichos centros en dos espacios de servicios privados, de acuerdo con las ordenanzas estéticas del plan parcial y de este partirá la red de suministro de energía en baja tensión hasta los puntos de consumo, que igualmente discurrirá subterránea bajo las aceras con ejecución de las correspondientes arquetas, una por cada propiedad.

La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios

Las vías públicas deberán contar con un alumbrado público subterráneo bajo las aceras o espacios públicos, dicho alumbrado se graduará en función de las vías a las que da servicio, con farolas de doble flujo:

a) Las vías de tráfico y aparcamientos, igual o superior a 10 lux en servicio, entendiéndose éste, con el mínimo que debe alcanzarse en todo momento. La uniformidad media (relación de mínima a máxima), será superior a 0,3.

b) Zonas peatonales, igual o superior a 7 lux y uniformidad superior a 0,3.

En cuanto al dimensionado, materiales y demás características se estará a las N.S.M. y a las Normas Técnicas de obligado cumplimiento.

4 - TELEFONÍA.

El cálculo de número de fases de distribución de la red de telefonía se realizará de acuerdo con la Compañía Telefónica Nacional de España y según las necesidades de cada uno de los usuarios.

Las canalizaciones serán de P.V.C. y del diámetro indicado en plano correspondiente.

Las separaciones de otros servicios serán como mínimo las siguientes: con líneas de alta tensión 25 centímetros; con líneas de baja tensión 20 centímetros; con conducciones de agua y alcantarillado 30 centímetros.

Estas separaciones se refieren a la mínima distancia entre el prisma de la canalización telefónica y la tubería o cableado de la instalación aneja.

En cruce con líneas de energía eléctrica se observará el acuerdo existente entre la C.N.T.E. e IBERDROLA S.A.

En general, las canalizaciones telefónicas deben pasar, en el caso de cruces, por encima de las de agua y por debajo de las de gas si hubiere instalación. Los paralelismos se procurará realizarlos en un plano horizontal.

En cuanto al dimensionado, materiales y demás características se estará a las N.S.M. y a las Normas Técnicas de obligado cumplimiento.

5 - GAS NATURAL.

La red de gas natural se realizará de acuerdo con la compañía suministradora, partiendo de una red básica que viene de la carretera que une con Villaquilambre y pasará por la carretera de Santander hasta el tramo final del sector, de esta red básica parten dos redes secundarias que circundan prácticamente el sector por su lado sur y el este y de estas una serie de redes igualmente secundarias pero de inferior rango que darán servicio a todas las parcelas

Las canalizaciones serán de polietileno con diferentes diámetros; de 200 la básica, de 110 la secundaria y de 63 la secundaria interna, con unas calidades del tipo SDR-11.

En la entrada al sector y de la red básica se situarán dos válvulas de seccionamiento que cortarían toda el área, igualmente se situarán en cada ramal secundario o derivación.

La distribución se realizará en redes con presión B = MPB, entre 0,4 kg/cm² y 4 kg/cm².

En cuanto al dimensionado, materiales y demás características se estará a las N.S.M. y a las Normas Técnicas de obligado cumplimiento.

6 - TELECOMUNICACIONES.

En cumplimiento del R.D. 279/1999 de 22 de febrero, "Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en

el interior de edificios". La nueva red que se instalará en el sector partirá de la captación de señales tanto de RTV terrenal como RTV satélite y de esta bajará al recinto de instalaciones de telecomunicaciones único (RITU) que se situará en un espacio de servicios privados ambos elementos y de este sale la red de distribución principal y de esta la red de dispersión a cada una de las viviendas, discurrendo estas bajo las aceras o espacios públicos, de acuerdo con las ordenanzas estéticas del plan parcial, y de este partirá la red interior con tres tomas por vivienda, que igualmente discurrirá subterránea bajo las aceras con ejecución de las correspondientes arquetas, una por cada dos parcelas.

En cuanto al dimensionado, materiales y demás características se estará a las N.S.M. y a las Normas Técnicas de obligado cumplimiento.

Con todas las normas y criterios expuestos para cada una de las redes, creemos se da cumplida respuesta a lo dispuesto en este sentido por la Ley del Suelo, entendiéndose que ello es además una breve guía para la redacción de los proyectos de urbanización.

ANEXO 3

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

De acuerdo al contenido del artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, los planes de iniciativa particular deberán contener una serie de determinaciones como son la justificación de la conveniencia de la urbanización, la relación de los propietarios afectados y las expresadas en el artículo 46 del citado Reglamento.

En este Anexo, se cumplimentan las dos primeras, siendo la tercera objeto del Anexo 4 de esta Memoria.

La justificación de la conveniencia de la urbanización, como ya se desprende de todo el contenido de esta Memoria, viene dada, por una parte, por la necesidad de adaptar al planeamiento vigente la situación actual del SAU 31 y, por otra parte, por el deseo de poner en el mercado inmobiliario la dotación de viviendas unifamiliares previstas en las propias Normas Subsidiarias Municipales.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS

PARCELA NÚMERO	PROPIETARIO y DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m ²)
1	SOTABAN 3 S.L. Paseo de la Facultad de Veterinaria nº 2-1º 24001 León. N.I.F. 10.169.877-J	95.343,70
2	D. GERARDO SANTAMARTA FLÓREZ C/ República Argentina nº 15 - 3º 36201 Vigo - Pontevedra. N.I.F. 9.506.112-M	26.578,30
TOTAL		121.922,00 m ² .

ANEXO 4

MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO

GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO MEDIOS ECONÓMICOS DISPONIBLES

En este Anexo se pretende dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, ya que el presente Plan Parcial ha de ser desarrollado por iniciativa particular.

Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización se ejecutarán mediante la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización, al que habrán de ajustarse las alineaciones y rasantes previstas en el Plan Parcial.

En dichos proyectos de urbanización se garantizarán las obras durante el plazo mínimo de un año, mediante los avales y garantías necesarios.

La ejecución de las obras se hará directamente por empresas urbanizadoras.

Se procederá a la adjudicación de las obras contenidas en el Proyecto de Urbanización, mediante el sistema de concurso-subasta preferentemente, o concurso, teniendo presente el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, por su especial importancia.

Sistemas de actuación.

Debido a las características que se dan en esta área, en cuanto a la estructura de la propiedad del suelo, se ha dividido su ámbito en una sola Unidad de Ejecución o Polígono de Actuación, para el cual se fija como sistema de actuación el de CONCIERTO.

Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46. b) del Reglamento de Planeamiento, se expresan a continuación los compromisos a contraer en los siguientes órdenes:

A – Plazo de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios.

La ejecución de las obras del presente Plan Parcial se pretende llevar a cabo en una única etapa de un año de duración, pudiéndose ampliar este plazo en otro año, de forma excepcional, teniendo que desarrollarse en dicho periodo los distintos servicios que se contienen en el presente documento de planeamiento.

B – Conservación de la urbanización.

Los promotores se responsabilizarán de la conservación de las vías y demás espacios públicos, una vez ejecutados y recibidos definitivamente, hasta su cesión al Ayuntamiento, aceptando que desde el momento en que dichas vías y espacios libres estén en condiciones de ser utilizadas el Ayuntamiento se reserva el derecho a la regulación del uso de los mismos.

Asimismo, el urbanizador, una vez terminadas completamente las obras y comprobado su óptimo funcionamiento, se compromete a que el Ayuntamiento pueda aceptar, a partir de entonces, la cesión de las vías y espacios públicos, teniendo éste como plazo máximo para hacerse cargo de ellas el de un año a contar desde la fecha de recepción definitiva de las mismas, salvo posteriores acuerdos que puedan adoptarse entre el Ayuntamiento y las comunidades de propietarios, en orden a la conservación y régimen de utilización.

En tanto el Ayuntamiento no se haga cargo de las vías y espacios públicos, el urbanizador se obliga a atender su conservación y el funcionamiento de los servicios urbanos, así como la vigilancia de dicho funcionamiento.

C – Garantías de cumplimiento.

La garantía del exacto cumplimiento de los compromisos anteriormente expuestos se hará efectiva por los propietarios en el momento de que se apruebe este Plan Parcial, y antes de la publicación de dicho acuerdo aprobatorio mediante la presentación del correspondiente aval bancario por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación establecida en el Plan Parcial.

D – Medios económicos disponibles.

Los medios económicos disponibles para llevar a cabo la urbanización prevista en el presente Plan Parcial serán, en caso de gestionarse por los particulares, los recursos propios de los promotores, como personas físicas y jurídicas, así como los créditos oficiales y particulares, a que son acreedores este tipo de realizaciones, sirviendo los propios terrenos a urbanizar como garantía de dichos créditos y de la financiación necesaria que en su momento se solicitaría en las entidades bancarias o cajas de ahorros.

ANEXO 5 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.

Se redacta el presente Anexo, como complementario del Plan Parcial, en lo que a ordenación de volúmenes se refiere, habida cuenta de que el propio Plan Parcial es un documento de ordenación del te-

ritorio, en cuanto a las grandes características de éste, pero no desciende a la minuciosidad de los volúmenes, ni siquiera a los parámetros de aprovechamiento individualizados.

Por ello, y con el fin de que este Plan Parcial sea íntegro, en su ordenación pormenorizada, se la completa con la presente Ordenación de Volúmenes anexo al mismo y con sus planos de ordenación correspondientes, ajustándose su contenido a lo dispuesto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.

La justificación de su procedencia viene dada por la idea de configurar, como ya se ha expuesto, toda la ordenación del Sector en un solo documento, de manera que a través de él y completándolo con los proyectos de urbanización y reparcelación se pueda proceder al inicio de las obras de urbanización del Sector y, por lo tanto, su puesta en marcha definitiva.

A tal fin, los volúmenes estudiados son el reflejo de una primera distribución de las manzanas y, por lo tanto, se supone que no es exacto en cuanto a su adjudicación a los propietarios afectados, razón por la cual entendemos que, sin modificar el espíritu y directrices de esta Propuesta de Ordenación de Volúmenes, el Proyecto de Reparcelación podrá introducir pequeños reajustes, necesarios para la correcta distribución de los beneficios edificatorios del planeamiento, sin que con ello se tenga que proceder a modificar este documento, dándole de esta forma la efectividad y flexibilidad necesaria, sin que ello suponga un cambio sustancial en la ordenación inicialmente prevista. Estos reajustes de volúmenes se llevarán a cabo mediante el correspondiente Estudio de Detalle, si afectan a la reordenación volumétrica, y si solo supone reajustes de edificabilidades o número de viviendas es suficiente con reflejarlo en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

A – Equipamientos.

Los volúmenes de los equipamientos, tanto públicos como privados, se dejan para el momento de su construcción, que el proyecto de cada centro, ya sea social, educativo, religioso, residencial, colectivo o bien deportivo, establezca la oportuna disposición de la edificación, de acuerdo con las reglas y aprovechamientos dispuestos en estas ordenanzas reguladoras.

B – Zonas privadas.

Su ordenación se hace de forma que pueda dar cabida a todos los tipos de edificación unifamiliar, ya sea adosada, pareada o aislada.

En el momento de solicitar la licencia de edificación, cada proyecto deberá estar redactado según las Ordenanzas de este Plan Parcial.

En la tabla siguiente se expresa para cada una de las zonas resultantes, numeradas en el plano de Ordenación de Volúmenes, las edificabilidades y número de viviendas.

EDIFICACIÓN MÁXIMA.

MANZANA N°	VIVIENDAS N°	SUP. EDIFICABLE m ²
A	32P	7.040,00 m ²
	20A	3.900,00 m ²
	4FA	814,85 m ²
B	63A	12.285,00 m ²
	4FA	814,85 m ²
C	23AIS	5.411,90 m ²
D	8AIS	1.882,40 m ²
	2A	390,00 m ²
	2FA	407,40 m ²
E	2AIS	470,60 m ²
	16A	3.120,00 m ²
	6FA	1.222,30 m ²
F	13A	2.535,00 m ²
	5FA	1.018,60 m ²
TOTAL	200	41.313,00 m ²

A=Adosadas.
 AIS=Aisladas.
 F.A.=Final de adosadas.
 P=Pareadas.

ANEXO 6
 CUMPLIMIENTO LEY DE CARRETERAS

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.

Se redacta el presente Anexo como complementario del Plan Parcial, en lo que a cumplimiento de la Ley de Carreteras y Caminos se refiere.

Por ello, y con el fin de que este Plan Parcial sea íntegro, en su ordenación pormenorizada, se la completa con el cumplimiento de la Ley de Carreteras y Caminos 25/1988, de 29 de julio, y su Reglamento General de Carreteras según el R.D. 1812/1994 de 1 de septiembre, anexo al mismo, y con el plano de ordenación correspondiente al nº 04 (Planta de replanteo, calles y manzanas), donde se indican las acotaciones pertinentes y ajustándose su contenido al informe de fecha 01/09/00 remitido al Ayuntamiento de Villaquilambre por la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental, en el que se indica la alineación de edificación a 13,00 m del eje y a 5,00 m del dicho eje una mediana de 1,00 m de ancho y a lo dispuesto en el capítulo III (Uso y defensa de las carreteras) de la Ley de Carreteras y en el título III (Uso y defensa de las carreteras) capítulo I (protección de dominio público viario y limitaciones a la propiedad), según el Reglamento.

La glorieta que se define como un tipo especial de nudo, caracterizado porque los tramos que en él confluyen se comunican a través de un anillo en el que se establece una circulación rotatoria alrededor de una isleta central, dicha glorieta que se proyecta fuera del SAU-31 en el encuentro de la carretera N 621 León – Santander por Potes con la carretera que comunica con la localidad de Villaquilambre y el suelo urbano del Sector SAU-31 se ha de diseñar de acuerdo con las recomendaciones sobre glorietas del Ministerio de Fomento y con la Instrucción de Carreteras Norma 3.1.IC de la O.M. de 27 de diciembre de 1999. (El proyecto correspondiente a la glorieta se realizará en su día por un ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, técnico competente en dicha materia).

El acceso a dicha carretera N 621 solamente se efectuará por la glorieta proyectada, no permitiéndose el acceso directo a la carretera y no existiendo ningún acceso a la misma desde el SAU-31 en sentido Devesa.

La justificación de su procedencia viene dada por la idea de configurar, como ya se ha expuesto, toda la ordenación del Sector en un solo documento, de manera que a través de él y completándolo con los proyectos de urbanización y reparcelación se pueda proceder al inicio de las obras de urbanización del Sector y, por lo tanto, su puesta en marcha definitiva.

ORDENANZAS REGULADORAS

INTRODUCCIÓN

Art. 1. OBJETO.-

Las presentes ordenanzas reguladoras corresponden al Plan Parcial del Área SAU - 31 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Villaquilambre, actualmente en vigor y como instrumento de ordenación, define y regula el régimen jurídico-urbanístico del suelo y de la edificación.

Art. 2. NATURALEZA JURÍDICA.-

Estas Ordenanzas estarán subordinadas a toda la legislación vigente, así como las que se promulguen con posterioridad, debiéndose tener en cuenta todas aquellas normas o reglamentos que pudieran afectar a los distintos usos del Plan. En caso de que alguna norma estuviera ya regulada por otra disposición del mismo rango, se aplicará la más restrictiva.

Art. 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.-

Estas Ordenanzas se aplicarán a toda actividad y uso del suelo comprendidos dentro de los límites del Plan Parcial al que complementan.

Art. 4. OBLIGATORIEDAD.-

Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio, a partir del momento en que sean aprobadas por el organismo competente, obligando su vigencia en toda su extensión e intensidad, tanto a los organismos competentes para su mantenimiento como a todas aquellas personas físicas o jurídicas llamadas a su cumplimiento, debiendo ajustarse en todo momento a sus preceptos todas las propiedades, explotaciones y edificios, tanto en lo que se refiere a su destino y uso como a su aprovechamiento. La vigilancia por el mantenimiento de estas normas y su correcta y adecuada aplicación corresponde y obliga tanto a los propietarios de parcelas y edificaciones como a la Administración.

En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento aplicará las medidas preventivas o correctivas que, de acuerdo con su competencia, le atribuye la legislación vigente.

Art. 5. VIGENCIA.-

En el ámbito de aplicación, las presentes Ordenanzas tendrán vigencia en todo momento y en toda su extensión, en tanto no sean derogadas o modificadas total o parcialmente, con arreglo a la legislación vigente y por medio de la oportuna modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

CAPÍTULO I.-GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

Art. 6. A efectos de estas Ordenanzas Reguladoras, cuantas veces se empleen los términos que, a continuación, se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en su definición correspondiente.

1. PARCELA.-Se entiende por parcela toda fracción de superficie de suelo apta para ser transformada en solar, delimitada con el fin de facilitar la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de edificación y al número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

La parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas corresponda a varias de éstas o viceversa.

2. SOLAR.-Es la superficie de suelo apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en el Plan Parcial.

3. ALINEACIONES OFICIALES.-Son las líneas que se fijan como tales en el Plan Parcial y en su correspondiente Plano.

4. RETRANQUEO.-Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también en los restantes linderos de la parcela.

5. RASANTES OFICIALES.-Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos del Plan Parcial.

6. LÍNEA DE EDIFICACIÓN.-Es la que delimita la superficie ocupada.

7. ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA.-Es la relación existente y expresada en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo del área de referencia de cada unidad de zona, lo cual constituye el índice máximo de intensidad de los usos globales de cada zona.

8. SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE.-Es la suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que tengan la consideración de bajas y piso y sean de potencial edificación privada.

9. ENVOLVENTE MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.-La envolvente máxima de edificación es la resultante de los valores que adquieren, de forma independiente, los reguladores de fachadas, alturas y profundidades.

10. INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN POR PARCELA.-Es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de la parcela, expresada en metros cuadrados de techo, dividido por metros cuadrados de parcela.

11. ALTURA DE PISOS.-Se medirá siempre entre pavimento terminado y techo terminado.

12. SUPERFICIE OCUPADA.-Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y suelo.

13. SUPERFICIE EDIFICADA.-Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, sin tener en cuenta las terrazas abiertas, aunque estén cubiertas.

14. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE.-Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

15. SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.-Es la resultante de la suma de las superficies de los edificios en todas las plantas.

16. PATIO DE PARCELA.-Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

17. PATIO DE FACHADA.-Es el espacio libre cuyos límites corresponden a la alineación oficial.

18. PIEZA HABITABLE.-Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamiento.

19. PLANTA BAJA.-Se entenderá por "planta baja" aquella cuyo pavimento se sitúe hasta un metro por encima o por debajo de la rasante de la acera o del terreno al que dé frente.

20. SÓTANO.-Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

21. SEMI-SÓTANO.-Se entiende por semi-sótano la planta de edificación cuyo techo sobresalga, en todo o en parte, un mínimo de cuarenta centímetros y un máximo de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno.

22. EDIFICIO EXENTO.-Es aquel que está aislado y separado totalmente de las otras construcciones por espacios libres.

23. USOS PERMITIDOS.-Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas concordantes con las previsiones del Plan Parcial.

24. USOS PROHIBIDOS.-Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

25. EDIFICIO EXCLUSIVO.-Es aquel que, en todos sus locales, se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

CAPÍTULO II.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 7. CALIFICACIÓN DEL SUELO CON EXPRESIÓN DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS.-

La calificación del suelo del Área del SAU - 31 es el Residencial, recogiendo en el mismo una serie de usos compatibles y otros que este P.P. propone y que son los siguientes:

- Residencial.
- Uso Terciario: Comercial y Hotelero.
- Uso Dotacional
- Uso Estacionamiento, Garajes y Aparcamiento.
- Uso Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Vamos a definir, a continuación, los distintos usos a los efectos de estas Ordenanzas.

Art. 8. RESIDENCIAL.-

1.-Definición: Es el edificio, o parte de un edificio, destinado a residencia familiar o colectiva.

2.-Categorías:

- Unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otra de vivienda o distinto uso y con acceso exclusivo.

- Plurfamiliar: Es el edificio constituido por varias viviendas con acceso y elementos comunes.

3.-Situación: El uso residencial no podrá situarse en sótanos ni semisótanos, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se permitirá, en estas plantas, dependencias no habitables.

4.-Usos compatibles: El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica, de que sea titular el inquilino.

5.-Requisitos:

Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, uno de los requisitos siguientes:

- Que tenga huecos a una calle o plaza.

- Se considerará vivienda exterior la que cumpla los requisitos de una fachada de cinco metros de longitud mínimo, a la que recaigan piezas habitables.

6.-Programa mínimo:

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina comedor, un dormitorio de dos camas, o dos dormitorios de una cama y un aseo.

7.-Dimensiones y características:

a) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de seis metros cuadrados. Los de dos camas tendrán, al menos, diez metros cuadrados.

b) El comedor, o cuarto de estar, tendrá un mínimo de catorce metros cuadrados.

c) La cocina tendrá, al menos, siete metros cuadrados.

d) Si la cocina y el cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de veinte metros cuadrados.

e) El aseo habrá de tener 1,50 metros cuadrados, como mínimo. Se le dotará de agua, tendrá un zócalo de material impermeable vitrificado en el contorno de sus paredes de 1,20 metros de altura mínima. Los aparatos sanitarios llevarán en sus desagües sifón de cierre hidráulico y también la ventilación necesaria para que salgan los gases al exterior. El aseo constará de los siguientes aparatos sanitarios: 1 inodoro, 1 lavabo y 1 ducha o polibán.

f) Los cuartos de baño tendrán una superficie mínima de tres metros cuadrados. Tendrán zócalos en material impermeable de 1,50 metros de altura mínima y los aparatos sanitarios llevarán sifón en los desagües que se prolongarán un metro más alto que los planos de cubierta para su ventilación. El cuarto de baño constará de los siguientes aparatos sanitarios: 1 inodoro, 1 lavabo y una ducha o polibán.

g) La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá, como mínimo, un metro.

h) Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquellas. Dispondrán, al menos, de una pila de fregadero y tendrán una salida de humos y gases, independientemente del hueco de la luz y la ventilación.

8.-Las escaleras interiores de viviendas tendrán formas, anchos y peldaños de medidas libres.

Art. 9. USO COMERCIAL.-

1.-Definición.-Es el que corresponde a locales y espacios destinados a actividades terciarias de carácter privado, comprendidas en las siguientes clases y categorías:

También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria que no sea calificada como molesta, insalubre, nociva o peligrosa, en la que predomine la parte comercial con las limitaciones del comercio, industria o artesanía que rijan en la Ordenanza correspondiente.

2.-Clasificación.-Se establecen las siguientes categorías:

1.-Edificios con más del 60 por ciento de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto el de vivienda.

2.-Edificios exclusivos con altura máxima permitida por la Ordenanza en cada zona.

3.-Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótanos.

4.-Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja o primera.

3.-Distancias.-Respecto a las distancias se tendrán en cuenta las disposiciones legales específicas sobre determinados establecimientos.

4.-Condiciones de los locales.-Los locales de uso comercial, además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en

cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les correspondan que, a continuación, se establecen por categorías.

4.1.-Son condiciones de carácter general:

a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente al fuego.

d) La altura de los locales comerciales será de 2,80 metros, siendo igualmente la del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,80 metros.

e) Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de primera categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.

f) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 metros cuadrados: un retrete y un lavabo.

- Por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

- A partir de los 100 metros cuadrados, se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. Los servicios sanitarios de aquellos establecimientos o locales comerciales en que esté prevista su utilización por el público deberán estar dotados de ventilación, a través de un conducto con salida a cubierta.

La altura libre de los servicios sanitarios y de los vestíbulos de los mismos será, como mínimo, de 2,20 metros.

g) En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en las galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local.

El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

h) La luz de la ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total o inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, con salida de éste a la cubierta, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente y en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

i) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se señalen en la Normativa correspondiente.

j) Las estructuras de la edificación, en la parte que corresponda al local, serán resistentes al fuego, según lo previsto en la CPI y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones por encima de los niveles que se determinen en la ordenanza municipal sobre la materia.

k) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., exigiendo proyecto de insonorización cuando así lo crea conveniente el Ayuntamiento.

l) En categorías primera y segunda, cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 2.000 metros cuadrados, dispondrán, dentro de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de los espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro de reparto, con un número de plazas mínimas del 10 por ciento de los aparcamientos obligatorios.

4.2.-Son condiciones de carácter específico:

a) Los de 1, 3 y 4 categorías que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. En el piso del local superior deberá dejarse una abertura de comunicación con el sótano con una superficie superior al 15 por ciento de la zona destinada a público en este sótano.

Este 15 por ciento podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 metros cuadrados, siempre que esta dimensión no exceda del 15 por ciento obligatorio. En los locales que se establezcan, en condiciones satisfactorias, la ventilación y el fácil desalojo del sótano y planta baja, no son obligatorias estas aberturas.

b) En los edificios de nueva construcción, los de 1, 3 y 4 categorías, que se establezcan en planta primera o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2,20 metros y una meseta de dos metros de fondo, como mínimo, a nivel del batiente.

Art. 10. USO DOTACIONAL.-

1.-Definición.-Se incluyen en este uso los edificios y locales destinados a dotaciones públicas o privadas relacionadas con el culto, ocio, la cultura y las actividades sociales. Corresponde esta ordenanza al suelo destinado a equipamiento, señalado en el plano de zonificación del presente Plan Parcial.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.-Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia medico-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.

- 2ª.-Centros de investigación y de enseñanza en todos sus grados, en edificio exclusivo.

- 3ª.-Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales, deportivas y de recreo.

- 4ª.-Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

- 5ª.-Tanatorios y servicios funerarios, incluso oficinas de servicios.

2.-Condiciones.-La tipología característica es la edificación aislada, no se permitirán segregaciones ni parcelaciones en este tipo de uso dotacional.

Las condiciones de aprovechamiento para estas parcelas tendrán una edificabilidad de 2.000 m² un número de plantas igual a 2 con una altura máxima de 6,50 m para un uso dotacional educativo.

Para un uso dotacional público de tipo social y comercial, tendrá una edificabilidad de 2.500 m², con un número de plantas igual a planta baja y piso, con una altura máxima de 6,50 m.

La situación de las edificaciones dentro de la parcela se separará una distancia mínima de 5 m con la alineación de vial y 3 m con el resto de colindantes.

Cuando acojan actividades de reunión y espectáculo, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

Art. 11. USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO.-

1.-Definición.-Se entiende por estacionamiento el área o lugar abierto fuera de la calzada para parada o terminal de vehículos automóviles.

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar o espacio situado en el subsuelo, en el suelo, en este caso con acceso libre o con acceso controlado desde el exterior, en edificaciones y las instalaciones necesarias especiales destinadas a la guarda de vehículos automóviles. Se consideran incluidos dentro de esta definición los espacios ocupados por los servicios públicos de transporte, lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.

Art. 12. CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS.-

1.-Agrupación de los espacios de estacionamiento.-Los espacios de estacionamiento exigidos por estas Ordenanzas deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a "vacíos urbanos", ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones.

2.-Tamaño.-Con exclusión de los accesos, islas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse, como mínimo, una superficie de suelo rectangular de 2,20 metros de ancho por 4,50 metros de longitud.

Art. 13. ESTACIONAMIENTO Y APARCAMIENTO EN ESTE PLAN PARCIAL.-

Las necesidades globales y aparcamiento que el Plan Parcial debe satisfacer, como mínimo, son las siguientes:

1.-Vivienda: una plaza por cada vivienda dentro de su parcela.
2.-Comercio y servicios: una plaza cada 100 metros cuadrados edificados.

3.-Equipamientos:

- Educativos: una plaza cada 200 metros cuadrados edificados.
- Deporte: en general, una plaza cada 150 metros cuadrados construidos.

- Comercial: una plaza cada 100 metros cuadrados edificados.

Art. 14. CLASIFICACIÓN DE LOS GARAJES-APARCAMIENTOS.-
Se dividen en las siguientes categorías:

1.-Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótanos.
2.-Garaje-aparcamiento en parcela interior y espacios libres privados.

Art. 15. CONDICIONES.-

La instalación y uso de aparcamientos deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.

Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán, en todos los accesos, de un espacio de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, salvo en viviendas unifamiliares, en las que no será obligatoria esta norma.

Art. 16. ACCESOS Y MEDIDAS.-

Los garajes-aparcamientos se sujetarán además a las prescripciones contenidas en los artículos siguientes:

- Accesos -

1.-Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m² tendrán un acceso de 3 m como mínimo de ancho.

2.-Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m² podrán utilizar como acceso el portal de inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, en las mismas condiciones del punto anterior.

3.-Los garajes-aparcamientos mayores de 600 m² podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro para peatones, distanciado de aquel, que puede consistir en una escalera de acceso, desde el resto del inmueble, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas.

4.-Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 19 por ciento y las rampas en curva del 14 por ciento, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho

necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será, como mínimo, de 6 metros. En viviendas unifamiliares, la pendiente máxima de las rampas, tanto en tramos rectos como en curvos, será del 20 por ciento.

- Plazas de aparcamiento -

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos que tendrán, como mínimo, un ancho de cuatro metros, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presentan al solicitar la concesión de las licencias de construcción y apertura, de forma que se garantice el perfecto funcionamiento de las plazas previstas.

Art. 17. ALTURA.-

En garajes-aparcamientos se admite una altura mínima de 2,20 m, en cualquier punto. Las instalaciones podrán rebajar un máximo de 20 cm esta altura, salvo en los pasillos de circulación.

Art. 18. ASEOS.-

1.-Los garajes-aparcamientos mayores de 600 m² dispondrán de un retrete, un lavabo y con superficie mínima de 1,50 m².

2.-Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará, con entera independencia, para señoras y caballeros.

Art. 19. ESCALERAS.-

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro, exceptuándose las de viviendas unifamiliares, que tendrán formas y medidas libres.

Art. 20. CONSTRUCCIÓN.-

1.-Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento habrán de ser resistentes al fuego, tipo de acuerdo con lo especificado para estos casos en la Norma Básica de Edificación CPI-96 u otra que la sustituya en el futuro.

2.-Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros, etc., siempre que éstos tengan acceso propio independiente y la comunicación de ambos se realice a través de un vestíbulo de aislamiento, a excepción de las viviendas unifamiliares, donde la comunicación puede ser directa, sin necesidad de otros accesos, ni vestíbulos de aislamiento.

3.-En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

4.-Sólo se permitirá en estos garajes-aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

Art. 21. VADOS.-

Vado, en la vía pública, es toda modificación de estructura de la acera y bordillo, destinada exclusivamente a facilitar el acceso de vehículos a locales sitos en las fincas frente a las que se practique.

Art. 22. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y DE SITUACIÓN PARA LA CONCESIÓN DE VADOS.-

a) Normas constructivas.-Las entradas de vehículos a través de las aceras deberán construirse de acuerdo con las siguientes condiciones:

1.-El pavimento del vado deberá ser idéntico al de la acera en que se construya y reforzado en toda su longitud con una capa de hormigón de 200 kg y 20 cm de espesor, debiendo realizarse la reposición de los tramos de acera afectados por el vado, por paños completos.

2.-Los vados que den acceso a entradas a edificios con una anchura máxima de tres metros deberán ajustarse necesariamente al modelo aprobado por el Ayuntamiento.

3.-Los vados que den acceso a entradas a edificios con una anchura superior a tres metros tendrán una dimensión igual a la anchura de la entrada, más medio metro a cada lado de ésta, sin que pueda superarse, en ningún caso, el total de diez metros.

Art. 23. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.-

Comprenden las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que les afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas y, en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

Art. 24. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.-

Corresponden a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos de suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones de carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobuses, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie destinada como tal.

También se incluyen en este uso las denominadas áreas peatonales.

Art. 25. ESTUDIOS DE DETALLE.-

Mediante estudios de detalle podrá establecerse, en el marco de regulación de cada zona, una nueva ordenación de los volúmenes edificables si se cumplen las siguientes condiciones:

1.-Que el Estudio de Detalle se refiera, como mínimo, a una parcela completa, resultante de la nueva adjudicación, afectada por uno o varios bloques de edificación.

2.-No podrán reducir la latitud de los viales, de las sendas peatonales ni la superficie destinada a espacios libres o zonas verdes.

3.-No podrán originar aumentos de volumen edificable.

4.-Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo ni la densidad de población, ni las alturas máximas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado en el Plan Parcial.

Art. 26. PARCELACIONES.-

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley del Suelo, se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de los terrenos, en dos o más locales.

A los efectos de este Plan Parcial, se fija la parcela mínima como aquella capaz de albergar una vivienda unifamiliar, con una superficie de suelo de 250 metros cuadrados y una fachada mínima de 8,00 metros.

Se podrán efectuar parcelaciones en todas aquellas parcelas cuya superficie y linderos sean superiores al doble de las anteriormente expuestas como mínimos y puedan albergar, en su resultado final, una vivienda por unidad de parcela.

Todas las parcelas así divididas tendrán acceso a vías públicas o, en otro caso, a vías privadas internas que conecten con las públicas, pudiéndose incluso integrar varias parcelas en una parcela matriz, con su propio viario e instalaciones de carácter privado. Dicho viario e instalaciones privadas tendrán forma, dimensiones y características libres.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, quedando, en cualquier caso, sujeta a licencia municipal a través de la correspondiente propuesta de Parcelación.

Art. 27. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.-

En los planes de iniciativa privada, como es este caso, los proyectos de urbanización habrán de efectuarse en los plazos previstos en el Plan de Etapas y su contenido será el siguiente:

1.-Como mínimo se incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos y los servicios de dis-

tribución de energía eléctrica, alumbrado público, aguas potables, redes de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, proyectos de jardinería, de espacios libres y zonas ajardinadas, incluso su red de riego, galerías de servicio, etc. En todo caso, se justificará que puede disponerse del caudal de agua potable establecido en las Ordenanzas, así como de la energía eléctrica. Comprenderán también las obras accesorias para el enlace de todos estos servicios en las debidas condiciones, con las generales existentes, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

2.-Condición previa.-No podrá aprobarse definitivamente ningún proyecto de urbanización si no se acredita la aprobación definitiva del Plan Parcial.

A los efectos de publicidad de cualquier índole será obligatorio hacer constar la expresión de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial y proyectos de urbanización.

3.-Documentación.-El proyecto de urbanización estará integrado por los siguientes documentos:

a) Copia de los documentos del Plan Parcial de Ordenación en el que se basa el Proyecto de Urbanización que se pretende ejecutar.

b) Plano en el que se fijen claramente los límites del Plan Parcial y del proyecto, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, las parcelas para servicios públicos o de interés social y los de edificación privada.

c) Cada clase de obras o servicios constituirá un capítulo independiente que contendrá:

- Memoria descriptiva detallando los cálculos justificados de las dimensiones y materiales que se proyectan.

- Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

- Presupuesto con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

d) Presupuesto general.

e) Pliego de condiciones que regirá en la ejecución de las obras e instalaciones.

4.-Condiciones y garantías.-

a) En el pliego de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor de las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

b) Será suficiente para poder edificar en dicho Sector que se hayan constituido los correspondientes compromisos y que el Proyecto de Urbanización estuviera definitivamente aprobado.

Art. 28. FISCALIZACIÓN DE LAS OBRAS.-

1.-Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia correspondiente de urbanización y una copia oficial del proyecto autorizado.

2.-La inspección urbanística será ejercida por los servicios municipales.

Art. 29. NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.-

Viales.-

1.-Los viales se ejecutarán en forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito.

2.-La pavimentación será de las mismas características que las adoptadas por el Ayuntamiento para sus obras.

3.-Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en las siguientes etapas:

- La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base definitiva con una capa de rodadura provisional.

- En la segunda etapa, se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia, que obliguen a su reconstrucción.

Al aportar el Proyecto se indicará el plazo de garantía de las obras.

Art. 30. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.-

1.-Se indicará la procedencia del agua, justificando la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis. En todos los casos, deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a las que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

2.-Habrá de preverse un consumo medio de 40 litros por habitante y día. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5. En zonas de viviendas debe preverse un hidrante del modelo adoptado por el Ayuntamiento por cada 2 ha.

3.-En otras zonas debe ser instalado igual tipo de hidrante en la proporción mínima de uno por cada 200 m.

4.-Se establecerán, en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 metros cúbicos por ha. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectados a redes independientes de fundición, derivadas de la red general, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

Art. 31. EVACUACIÓN DE AGUAS Y SANEAMIENTO.-

1.-Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0,30 metros de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo, debiendo ser los conductos de cemento centrifugado.

2.-Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del 0,5 por ciento y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales y velocidades que se estimen en cada caso.

3.-En las canalizaciones tubulares se dispondrá de pozos de visita o registro a distancia comprendidos entre 30 y 50 metros.

4.-En las cabeceras de las alcantarillas que sirven a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,5 m³ para la red de 30 centímetros y de 1 m³ para las restantes.

5.-El saneamiento se realizará por el sistema separativo con canalización diferenciada para aguas pluviales y residuales.

6.-Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes.

7.-Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación del afluente y, por otra, la erosión del material de las conducciones.

Art. 32. REGLAMENTACIONES VIGENTES.-

Independientemente de todos los apartados anteriores, en todo momento los proyectos de urbanización recogerán las reglamentaciones vigentes y las condiciones generales que se indican en el capítulo 6 de las N.S.M., quedando excluidas las del apartado 6.3 al referirse este al Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO III.-NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES TÉCNICAS QUE AFECTAN A LAS VÍAS PÚBLICAS

Art. 33. ALINEACIONES Y REPLANTEOS.-

1.-Corresponderá al Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones que deban ocupar las fachadas con arreglo a lo establecido en el Plan Parcial. Igualmente, la fijación de la ra-

sante a que deben ajustarse los accesos y sendas peatonales, que se construyan frente a los edificios. Dichas rasantes podrán sufrir ligeras variaciones al realizar el Proyecto de Urbanización correspondiente.

2.-Para verificar el replanteo de la alineación y rasante que corresponda a un lugar, deberá estar éste libre de todo obstáculo que pueda dificultar la operación, debiendo, además, el propietario tener perfectamente deslindada su finca, por lo menos en la parte de ella afectada por estas líneas y marcas, con puntos y referencias invariables, la verdadera situación de las líneas y rasantes, y los facultativos que representen a los propietarios cuidarán de que se conserven estas líneas hasta el replanteo.

CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Art. 34. ALTURA DE LOS EDIFICIOS.-

La altura de los edificios para este Plan Parcial es de planta baja y planta de piso como máximo para todos los casos, con aprovechamiento bajo cubierta.

Como mínimo, el número de plantas a edificar será el de una menos de las máximas, es decir, planta baja.

La altura máxima de los edificios se medirá sobre la vertical en el punto medio de la línea de la fachada, si su longitud no llega a 10 metros. Si los sobrepasa, se tomará a los 5 metros del punto más bajo, pudiéndose escalar la construcción.

La altura se medirá desde el nivel de la acera hasta la cara inferior del último forjado.

La altura máxima se establece en 6,50 metros.

Art. 35. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.-

Sótanos.-Se entiende la totalidad de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Semisótanos.-Se entiende por semisótano la planta de edificación cuyo techo sobresalga en todo o en parte un mínimo de 40 cm y un máximo de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno.

En los sótanos y semisótanos no se permitirá el uso de vivienda ni dependencias habitables, en caso de viviendas unifamiliares.

La altura libre mínima de las plantas sótano y semisótano será de 2,20 metros para el uso de aparcamientos, cuartos de instalaciones y trasteros; de 2,50 metros para usos ligados a la vivienda unifamiliar y de 2,80 metros para otros usos.

Art. 36. PLANTAS BAJA Y PISO.-

Planta baja.-Se entenderá por planta baja aquella cuyo perímetro se sitúe hasta un metro por encima o por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

En los casos en que, a causa de la pendiente, más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos, cada tramo de la fachada en que aquello ocurra definirá una distinta planta baja; para las parcelas con frente a dos espacios opuestos, la cota de planta baja en cada frente se tomará como si se tratase de parcela independiente, cuya profundidad alcanza el punto medio de la manzana o bloque.

La altura mínima libre de la planta baja será de 2,50 metros y la máxima de 3,80 metros.

Las viviendas situadas en planta baja podrán tener una altura libre igual a las situadas en las plantas superiores, elevando, como mínimo, el nivel de su pavimento 30 cm con respecto al pavimento del portal o acceso.

Se entenderá por planta piso toda planta de edificación por encima de la planta baja.

La altura libre mínima en planta piso será de 2,50 metros y la máxima de 3,00 metros, excepto en volúmenes singulares de la vivienda unifamiliar donde el máximo será de 5 metros.

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo, la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros. En las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por ciento de la superficie útil de la habitación, en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

Art. 37. PLANTA BAJO CUBIERTA Y CUBIERTA.-

A los edificios de carácter unifamiliar se permitirá la ocupación bajo cubierta por piezas habitables, computándose, a efectos de edi-

ficabilidad, la zona en la que la línea de la altura libre sea superior a 1,50 metros.

La cubierta puede ser plana o inclinada. En este último caso, puede ser con formas libres y faldones partidos, cuya pendiente máxima será de 45°. La altura máxima a la cumbrera, medida interiormente, será de 3,50 metros. Se autorizan buhardillas, ventanas tipo velux y cualquier otra ventana vertical que queda por debajo de la línea de cubierta, incluso con salidas a terrazas con frente máximo de 3 m.

Art. 38. ELEMENTOS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.-

Sobre las alturas fijadas en los puntos anteriores sólo se permitirá elevar las siguientes instalaciones: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, refrigeración, conductos de ventilación o humos, claraboyas, remates de muros, antenas de telecomunicación, radio y televisión, cuerpos de escalera de acceso a la azotea o cubierta, elementos de soporte para el tendido y secado de ropa, etc.

La disposición de estos elementos, cuyas dimensiones estarán en función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación, se preverá conjuntamente para todo el edificio en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación y se encontrarán inscritos dentro del plano de 45 grados a partir de 0,50 metros de altura sobre la altura máxima de fachada, excepto en viviendas unifamiliares, donde todos estos elementos serán libres.

Los elementos, por encima de la altura máxima, serán tratados con los mismos materiales que la fachada y han de quedar cubiertos por elementos decorativos como antepechos o celosías.

Art. 39. CUERPOS SALIENTES.-

1.-Son los cuerpos habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada.

2.-La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos del índice de edificabilidad neta de la intensidad de edificación y de la superficie edificada.

3.-Se entiende por plano límite del vuelo el plano normal a la fachada que limita al vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a un metro de la medianería.

4.-El vuelo máximo de los cuerpos salientes en los edificios de edificación abierta que no den a vías no podrá exceder de un veinteavo del diámetro de la circunferencia inscribible en el espacio libre entre bloques, con un vuelo máximo en todo caso de 1,50 metros.

Los cuerpos salientes abiertos y cerrados podrán ocupar, en su totalidad, la longitud de fachada. En cualquier caso, los cuerpos vienen limitados en su distancia a la medianería mediante el plano límite lateral de vuelo, que se sitúa a un metro de la medianería.

En caso de edificación unifamiliar, los cuerpos salientes podrán tener formas y dimensiones libres.

Art. 40. ELEMENTOS SALIENTES.-

1.-Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de edificación. Se consideran como tales: las jardinerías, los zócalos, pilares, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen, en esta definición, los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

2.-El vuelo de los elementos salientes tendrá iguales limitaciones que los de los cuerpos salientes, admitiéndose en planta baja siempre que no sobresalgan más del cincuentaavo del ancho del vial, o de la distancia entre bloques o puestos, en caso de edificación abierta, sin exceder jamás de 0,30 m, cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de fachada. Si ocupan más del quinto de la fachada, sólo podrán sobresalir 15 cm.

En caso de edificación unifamiliar, los elementos salientes podrán tener formas y dimensiones libres.

Art. 41. CORNISAS Y ALEROS.-

En las zonas de ordenación abierta, los salientes máximos sobre la línea de edificación serán 1/10 de la distancia al bloque o edificación más próxima, sin superar, en ningún caso, los 2,50 metros, exceptuándose los edificios unifamiliares que podrán tener dimensiones libres.

Art. 42. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.-

Se permitirán los retranqueos de la alineación oficial con las condiciones de no superar la superficie total edificable y siempre que la distancia entre bloque o edificación sea igual a la altura máxima del edificio con mayor altura.

Se permitirán terrazas entrantes con profundidad no superior a su anchura y vez y media su altura.

Queda totalmente prohibido que las puertas de las plantas bajas de los edificios abran hacia el exterior, con la única excepción de los edificios destinados a espectáculos y usos públicos, pero, en este caso, las puertas deberán quedar adosadas a la fachada del mismo después de abiertas.

Art. 43. SEPARACIONES MÍNIMAS ENTRE LAS EDIFICACIONES.-

Dichas separaciones son distancias mínimas a las que ha de situarse la edificación, incluidos sus vuelos, y se definen por la menor distancia hasta los planos o superficies reglados verticalmente.

La separación mínima entre edificios, medida en proyección ortogonal desde las aristas de los puntos de máximo vuelo, será, como mínimo, igual a una vez la altura máxima. En caso de edificios con distintas alturas máximas, la separación mínima será siempre la que correspondiera al edificio de mayor altura.

Se permitirá adosar bloques o edificios siempre que la longitud de contacto entre uno y otro no sea inferior, en ningún caso, a 3 metros. No se establecen separaciones mínimas en otras direcciones que no sean las ortogonales a los planos de fachada.

CONDICIONES HIGIÉNICAS MÍNIMAS DE LOS EDIFICIOS

Art. 44. PORTALES.-

1.-El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz.

2.-Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

3.-En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central, podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Art. 45. PROTECCIONES.-

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas.

Art. 46. AISLAMIENTOS.-

En todo el edificio, instalación o actividad de cualquier clase se asegurará el aislamiento contra la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, cumpliéndose lo previsto en la reglamentación vigente en cada caso.

Todos los propietarios tienen la obligación de recoger las aguas de lluvia que caigan sobre sus fincas y las aguas sucias que, en la misma, se produzcan con tuberías y conductos y conducir las al alcantarillado.

Art. 47. ESCALERAS.-

1.-Salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 cm y una contrahuella máxima de 17,5 cm, siendo 12 el número máximo de peldaños por tramo.

La altura mínima de la barandilla será de 0,90 m.

Se prohíben las escaleras compensadas y las mesetas partidas. Las escaleras de interior de viviendas tendrán anchos, medidas de peldaños y formas libres.

2.-Se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los 2/3 de la que tenga la caja escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 m.

En viviendas unifamiliares no es necesaria iluminación de las escaleras directamente, pudiendo hacerse a través de otros espacios o con formas y diseños libres.

3.-Las escaleras de sótanos cumplirán las siguientes condiciones, a excepción de las pertenencias a edificaciones unifamiliares:

- No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semi-sótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

- El ancho de cada tramo será, como mínimo, de un metro.

- La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 18 cm, ni la huella ser inferior a 27 cm.

Art. 48. AISLAMIENTOS.-

En todo el edificio, instalación o actividad de cualquier clase se asegurará el aislamiento contra la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, cumpliéndose lo previsto en la reglamentación vigente en cada caso.

Todos los propietarios tienen la obligación de recoger las aguas de lluvia que caigan sobre sus fincas y las aguas sucias que, en la misma, se produzcan, con tuberías y conductos y conducirlos al alcantarillado.

Art. 49. RED DE DESAGÜE.-

1.-Todas las fincas deberán tener la correspondiente red de saneamiento formada por conductos completamente impermeables que tengan su correspondiente ventilación y que evacuen las aguas fecales independientemente de las aguas de lluvia al alcantarillado general separativo de la calle.

Es, por consiguiente, obligatorio para los propietarios de las fincas el efectuar por su cuenta la conexión de la red general de saneamiento de éstas con el alcantarillado general de la calle, siguiéndose las normas fijadas en los siguientes puntos de este artículo.

2.-El ramal principal de la acometida que reúna todos los desagües de la finca se construirá con tubería de 15 cm de diámetro interior mínimo, que sea completamente impermeable y de paredes interiores lisas.

3.-Este ramal principal se hallará comprendido entre una arqueta de registro dispuesta en uno de los patios de la finca y, si la finca careciera de ellos, en la acera frente al edificio, pero siempre en punto situado aguas abajo del punto de reunión de todos los desagües de las aguas fecales del edificio. Tendrá este ramal pendiente mínima de un centímetro y medio por metro, arrancará de la arqueta de reunión de las aguas fecales y terminará en la conexión con el alcantarillado general de la calle, debiendo verificarse esta conexión por la parte superior de la misma (si la general es tubular), por medio de una pieza "T", con el ramal vertical y con un codo de acuerdo.

4.-La arqueta de registro se construirá sobre una solera de hormigón con murete de fábrica de ladrillo, guarneciéndose interiormente con mortero de cemento. Tendrá, en su fondo, un canal semicircular. Este tramo deberá ser perfectamente recto en toda su longitud. La arqueta tendrá su correspondiente tapa de fundición de cierre hermético.

La dimensión interior de esas arquetas será de 40 por 40 cm y estará adosada a la fachada del edificio.

5.-Los gastos de construcción, conservación y limpieza de las acometidas hasta su unión con el alcantarillado general serán de cargo de los propietarios, debiendo tener éstos especial cuidado en conservarlas en perfecto estado de funcionamiento.

6.-Es obligatorio, para los propietarios de las fincas enclavadas en calles que tengan alcantarillado y red de abastecimiento de agua potable, efectuar sus conexiones con las generales de evacuación y abastecimiento.

Art. 50. ENERGÍA ELÉCTRICA.-

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

Art. 51. ABASTECIMIENTO DE AGUA.-

1.-Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable.

2.-La conexión a la red de distribución se hará intercalando una llave de paso de macho, alojada en una arqueta, con dimensión interior de 30 cm, situada en la acera y adosada a la fachada del edificio. Los gastos de construcción y conservación de esta acometida,

hasta su unión con la red de distribución, será por cuenta del propietario.

Art. 52. CALEFACCIÓN, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS, TELÉFONO, ANTENA T.V., ETC.-

1.-Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustible, tanques, nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las normativas vigentes y, en ningún caso, podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

2.-Será preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en todas las chimeneas de calefacción, según la normativa vigente.

3.-Podrán permitirse troneras y tolvas en fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Art. 53. SEÑALIZACIÓN DE FINCAS.-

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Art. 54. ANTENA DE T.V. Y F.M.-

Se exigirá la instalación de antena colectiva de T.V. y F.M., de acuerdo con las disposiciones técnicas vigentes, en todos los edificios de viviendas colectivas.

Art. 55. SERVICIO DE CARTERÍA.-

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

Art. 56. AGUAS DE LLUVIA.-

Las aguas de lluvia que caigan sobre la cubierta del edificio deberán ser recogidas por canalones que se colocarán coronando las fachadas, prohibiéndose sean vertidas por gárgolas sobre las vías públicas, sino que deberán ser conducidas por bajadas de zinc, hierro, fibrocemento, etc., al alcantarillado general de pluviales de la calle.

Art. 57. MEDIANERÍAS.-

Será obligación de los propietarios de una finca que alcance mayor elevación que la colindante, ya construida, dejar las paredes medianeras vistas con el mismo tratamiento que el resto del edificio.

Art. 58. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.-

Se entiende por construcciones auxiliares las edificaciones o cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, maquinaria de piscinas, vestuarios, lavaderos, despensas, invernaderos, kioscos y garitas de control y otros usos similares. El techo edificado de construcciones auxiliares computa a los efectos de la intensidad de edificación y sólo se podrán hacer en planta baja, con tratamiento de materiales idénticos a los de la edificación principal.

Art. 59. CERCAS.-

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse, en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de éstas; sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares con la alineación vial.

En estos casos, el espacio intermedio entre edificación y alineación deberá mantenerse ajardinado a cargo del propietario de dicho suelo. La altura máxima con elementos macizos no será superior a 1,50 m sobre cada punto de la rasante del terreno, siendo el resto hasta una altura de 2,50 metros con elementos transparentes tipo seto vegetal, malla o cierre metálico, que permita el paso del aire. Estas medidas serán desde la cota natural del terreno en cada punto del linde.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas etc.

Art. 60. NORMAS REGULADORAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES.-

1.-Definición:

Comprende las zonas destinadas a edificios de viviendas unifamiliares, cuya disposición será libre, pudiendo disponerse aisladas, adosadas o pareadas.

2.-Condiciones de edificación:

Residencial Ordenanza 4A.

- El ámbito de aplicación de dicha ordenanza corresponde a las viviendas unifamiliares adosadas y se encuentra grafiado en el plano de zonificación.

- La superficie de la parcela mínima es de 250 m².
- Fachada mínima de 8 m.
- Fondo máximo de la edificación: 12,00 m.
- Vuelo máximo sobre la alineación anterior de la edificación: 1,00 m con separación de 1,00 m a las medianeras.
- Ocupación máxima 40% de la parcela.
- Edificabilidad neta 0,7204 m²/m².
- Altura máxima será de dos plantas (B+1^a) = 6,50 m.
- Distancia a alineación de vial: mínimo de 5 m y máximo de 10 m.
- Distancia mínima a lindero posterior 5 m.

Residencial Ordenanza 5P.

- El ámbito de aplicación de dicha ordenanza corresponde a las viviendas unifamiliares pareada y finales de adosadas y se encuentran grafiadas ambas en el plano de zonificación.

- La superficie de la parcela mínima es de 400 m².
- Fachada mínima de 15 m.
- Fondo máximo 18,50 m (Parcela 200 con 12,00 m de fondo edificable).
- Ocupación máxima 40% de la parcela.
- Edificabilidad neta pareada 0,5316 m²/m².
- Edificabilidad neta final de pareada 0,4448 m²/m².
- Altura máxima será de dos plantas (B+1^a) = 6,50 m.
- Distancia a alineación de vial 5 m (Parcela 200 en alineación de vial).

- Distancia mínima a lindero posterior 5 m.
- Distancia mínima a linderos laterales 3 m (Parcela 200 adosada al suelo urbano).

Residencial Ordenanza 5AIS.

- El ámbito de aplicación de dicha ordenanza corresponde a las viviendas unifamiliares aisladas y se encuentra grafiado en el plano de zonificación.

- La superficie de la parcela mínima es de 500 m².
- Fachada mínima de 20 m.
- Ocupación máxima 25% de la parcela.
- Edificabilidad neta 0,3722 m²/m².
- Altura máxima será de dos plantas (B+1^a) = 6,50 m.
- Distancia mínima a alineación de vial 5 m.
- Distancia mínima a lindero posterior 5 m.
- Distancia mínima a linderos laterales 3 m.

. En adosados existe la posibilidad de no ejecución del cerramiento a fachada.

. En adosados, final de adosados y pareados, se mantendrá una uniformidad en el tratamiento exterior de la edificación, en cuanto a materiales.

. Las medianeras vistas por diferencia de alineaciones de la edificación se tratarán igual que el resto de las fachadas de la edificación.

Art. 61. NORMAS REGULADORAS DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO.-

1.-Definición:

Comprende las zonas destinadas a suelos para equipamiento, cuya disposición será aisladas.

2.-Condiciones de edificación:

Dotacional.

- El ámbito de aplicación de dicha ordenanza corresponde a la zona de equipamiento y se encuentra grafiada en el plano de zonificación.

- Edificabilidad del Educativo y Preescolar 2.000 m².
- Edificabilidad del Equipamiento Público y Social 2.500 m².
- Altura máxima será de dos plantas (B+1^a) = 6,50 m.

- Distancia mínima a alineación de vial 5 m.

- Distancia mínima a linderos 5 m.

Para una zona deportiva, la edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m² de parcela exclusivamente deportivas y el 0,1 m²/m² para los restantes usos vinculados al deportivo.

La altura máxima será de 4 m excepto para las instalaciones puramente deportivas, frontones, gimnasios, tribunas, pistas, cubiertas, etc. Que serán las necesarias para el tipo de instalación.

Todas las obras reguladas en las zonas de equipamiento serán objeto igualmente de aprobación por parte del Ayuntamiento y estarán sujetas a la correspondiente licencia.

Art. 62. NORMAS REGULADORAS DE LAS ZONAS VERDES.-

1.-Definición:

Comprende las destinadas a plantación de arbolado, jardinería y zonas de juegos de niños.

2.-Condiciones de edificación:

- Edificabilidad será de 0,005 m²/m².
- Altura máxima será de una planta = 3,25 m.
- Distancia mínima a linderos 7 m.
- La edificación se realizará en módulos, cuya superficie máxima será de 10 m².

3.-Condiciones de uso:

- Comercial.-Se permiten puestos de artículos para niños, flores y periódicos.

- Puestos de bebidas.

- Instalaciones de servicio.-Almacén de útiles de limpieza y servicio, servicio de aseo, invernaderos, puestos de guardería y, en general, cualquier instalación de servicios accesorios al uso de la zona.

- Usos prohibidos, los restantes no especificados.

RELACIÓN DE PLANOS PARA EL S.A.U. 31 EXCMO. AYTO. DE VILLAQUILAMBRE

INFORMACIÓN 01- Relación del Sector con las Normas Subsidiarias.
INFORMACIÓN 02- Delimitación del área.
INFORMACIÓN 03- Ordenación establecida en las Normas Subsidiarias.

INFORMACIÓN 04- Catastral.

INFORMACIÓN 05- Levantamiento topográfico.

INFORMACIÓN 06- Infraestructura y comunicaciones actuales.

INFORMACIÓN 07- Abastecimiento actual.

INFORMACIÓN 08- Saneamiento actual.

INFORMACIÓN 09- Tendido eléctrico actual.

INFORMACIÓN 10- Telefonía actual.

PROYECTO 01- Zonificación general.

PROYECTO 02- Destino público y privado del suelo.

PROYECTO 03- Zonas verdes y equipamiento.

PROYECTO 04- Ordenación de volúmenes y distribución de zona privada.

PROYECTO 05- Red viaria.

PROYECTO 06- Planta de la red viaria (ubicación de perfiles).

PROYECTO 07- Perfiles longitudinales para la calle A y calle B.

PROYECTO 08- Perfiles longitudinales para la calle C y calle D.

PROYECTO 09- Perfiles longitudinales para la calle E y calle F.

PROYECTO 10- Perfiles longitudinales para la calle G y calle H.

PROYECTO 11- Perfiles longitudinales para calle Miguel Servet y Ctra. Santander.

PROYECTO 12- Perfil transversal tipo para cada calle y detalles.

PROYECTO 13- Estudio de circulación.

PROYECTO 14- Planta de la red para abastecimiento de agua.

PROYECTO 15- Planta de abastecimiento desde el pozo para riego.

PROYECTO 16- Planta de saneamiento para aguas fecales.

PROYECTO 17- Planta de saneamiento para aguas pluviales.

PROYECTO 18- Planta de red de energía eléctrica.

PROYECTO 19- Planta de red para alumbrado público.

PROYECTO 20- Planta de la red de distribución de telefonía.
 PROYECTO 21- Planta de la red de distribución de TV por cable.
 PROYECTO 22- Planta de la red de distribución de gas.

624

2.200,00 euros

Administración de Justicia

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEÓN

Sala de lo Contencioso-Administrativo – Valladolid

Don Ezequías Rivera Temprano, Presidente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid.

Hago saber: Que ante esta Sala se ha interpuesto recurso que ha quedado registrado con el número 1565/01 presentado por el Procurador señor Pardo Torón, en nombre y representación de doña M^a Ángeles Lucio Ruiz, contra la desestimación presunta de la reclamación de responsabilidad patrimonial de fecha 29 de enero de 2001.

En dichos autos y en resolución de fecha se ha acordado anunciar la interposición del mencionado recurso en la forma establecida en el artículo 47.1 de la Ley Reguladora de esta Jurisdicción, para que llegue a conocimiento de cuantos puedan tener interés o algún derecho en el acto recurrido, para que si lo desean puedan personarse en legal forma.

Dado en Valladolid a 12 de diciembre de 2001.

9954

11,66 euros

Juzgados de Primera Instancia

NÚMERO TRES DE LEÓN

Avda. Sáenz de Miera, 6.
05270.

NIG: 24089 1 0300099/2002.

Procedimiento: Suspensión de pagos 44/2002.

Sobre: Otras materias.

De: Compañía de Explotaciones y Minas Sociedad Anónima.

Contra:

Procurador:

EDICTO

Don José Manuel Soto Guitián, Magistrado Juez de Primera Instancia número tres de León.

Hago saber: Que en resolución de esta fecha dictada en el expediente de referencia he tenido por solicitada la declaración del estado de suspensión de pagos de la Compañía de Explotaciones y Minas Sociedad Anónima, avenida Ordoño II, número 19, 2º izquierda, León, habiendo designado como interventores judiciales a don Guillermo Mateo Oyagüe y a don José Vicario Torres y al acreedor Excavaciones y Transportes Cerezo, S.A.

Dado en León, a 24 de enero de 2002.–E/José Manuel Soto Guitián.–El/La Secretario (ilegible).

865

14,40 euros.

NÚMERO SEIS DE LEÓN

NIG: 24089 1 0600050/2002.

Procedimiento: Declaración de herederos 35/2002.

Sobre: otras materias.

De: Abogado del Estado.

Procurador: Sin profesional asignado.

Don Máximo Pérez Modino, Secretario del Juzgado de Primera Instancia de León.

EDICTO

Hago saber que en el expediente de declaración de herederos abintestato seguido en este Juzgado al número 35/2002, por el fa-

llecimiento sin testar de doña Bárbara Blanco Expósito, la cual nació de padres desconocidos en Astorga, el 15 de septiembre de 1927, habiendo residido desde su nacimiento en el Hospicio de Astorga, posteriormente en la Residencia Infantil de San Cayetano y más tarde, concretamente desde el 29 de enero de 1971, en el Centro Santa Luisa (Maternidad Provincial). El fallecimiento ocurrió en León el día 30 de junio de 1998. El presente expediente ha sido promovido por el Abogado del Estado, habiéndose acordado por resolución de esta fecha llamar a los que se crean con igual o mejor derecho a la herencia de los que la solicitan, para que comparezcan en el Juzgado a reclamarla dentro de treinta días a partir de la publicación de este edicto, apercibiéndoles de que de no verificarlo les parará el perjuicio a que haya lugar en derecho.

León, 28 de enero de 2002.–El Secretario, Máximo Pérez Modino.

923

22,40 euros

Juzgados de Primera Instancia e Instrucción

NÚMERO TRES DE PONFERRADA

Número de identificación único: 24115 1 0301895/2001.

Procedimiento: Expediente de dominio. Reanudación del tracto 390/2001.

Sobre: Expediente de dominio. Reanudación del tracto.

De: Jesús García López.

Procurador: Juan Alfonso Conde Álvarez.

EDICTO

Don Luis Alberto Gómez García, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número tres de Ponferrada.

Hago saber: Que en este Juzgado se sigue el procedimiento de expediente de dominio, reanudación del tracto nº 390/01, a instancias de don Jesús García López, expediente de dominio para inmatriculación de las siguientes fincas: Casa, Villafranca del Bierzo, calle Camino de Pradela nº 4, de piso bajo, principal y segundo, de diez varas de fachada por nueve de fondo, que linda: por frente o mediodía, con el camino de Pradela, a la derecha entrando en ella, o sea naciente, con corral o terreno de Apolinar Suárez de Deza, vecino de Madrid, a la izquierda o poniente, con casa de Vicente López, vecino de Villafranca, y por la espalda con corral del propio Vicente.

Aparece inscrita a favor de Cristóbal Fernández Guerrero, por el título de compra, en estado de casado, en virtud de escritura otorgada en Villamartín el 30 de enero de 1888, ante el Notario de Villafranca, don Felipe Gómez Sanz, según la inscripción 2ª de la finca nº 442, al folio 211 del libro 6 de Villafranca, tomo 89 del archivo, que tiene fecha 18 de febrero de 1888.

Referencia catastral nº 9601609PH290S0002BO, 00-01-01-01, 02-01, 03-01, 04-01.

Por el presente y en virtud de providencia de esta fecha se cita y emplaza a los herederos de don Cristóbal Fernández Guerrero, por término de diez días, para que puedan comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho convenga.

En Ponferrada, a 21 de enero de 2002.–El Magistrado Juez, Luis Alberto Gómez García.–El Secretario (ilegible).

924

29,60 euros

NÚMERO UNO DE ASTORGA

Doña Mónica Sánchez Sánchez, Juez del Juzgado de Primera Instancia número uno de Astorga,

Hago saber:

Que en este Juzgado se siguen autos de juicio ejecutivo 113-93 promovidos por Caja España de Inversiones, representado por la Procuradora señora García Álvarez, contra Francisco Franco Franco y Ramona Iglesias Honrado, se acuerda sacar a pública subasta los bienes que se describirán al final, con arreglo a las siguientes condiciones:

Primero: La finca o fincas salen a pública subasta por su valoración inicial que se reseña al lado de la descripción, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación existente.

Segundo: La información registral, sobre el inmueble o inmuebles que se subastan, está de manifiesto en la Secretaría.

Tercero: Las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes y por el solo hecho de participar en la subasta el licitador admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquellos, si el remate se adjudica a su favor.

Cuarto: Los licitadores deberán identificarse de forma fehaciente.

Quinto: Para tomar parte en la subasta habrán de consignar los licitadores previamente en la cuenta de este Juzgado, en el BBVA nº 2110.0000.17011393, el 30 por 100 del valor de la finca.

Sexta: Desde este anuncio de la subasta hasta que tenga lugar podrán hacerse posturas por escrito en pliego cerrado con arreglo a las condiciones señaladas.

Séptimo: En caso de encontrarse los demandados en paradero desconocido, sirva la presente publicación de notificación del señalamiento de subasta a los mismos.

Octavo: Se señala para que tenga lugar el acto de subasta el día 2 de abril a las 10.00 horas, la cual tendrá lugar en la Sala de Audiencias de este Juzgado.

Finca objeto de subasta:

Finca urbana, en término de Grisuela, Ayuntamiento de Bustillo del Páramo, calle de Abajo nº 13, de una superficie suelo de trescientos veintidós metros cuadrados y construida ciento ochenta y cinco metros cuadrados.

Referencia catastral 0894503 TM7909S 0001BA. Linda: izquierda y fondo, calle; derecha, bienes de Emiliano Juan Franco.

Valorada en: 4.100.000 ptas. (24.641,50 euros).

Dado en Astorga, 25 de enero de 2002.—El Secretario (ilegible).
867 34,40 euros

NÚMERO UNO DE LA BAÑEZA

NIG: 24010 1 0100074/2002.

Procedimiento: Expediente de dominio. Reanudación del tracto 15/2002.

Sobre: otras materias.

De: Francisco Rey Abad.

Procurador: Lorenzo Bécares Fuentes.

EDICTO

Don Baltasar Velázquez Tavera, Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de La Bañeza.

Hago saber: Que en este Juzgado se sigue expediente de dominio sobre reanudación de tracto sucesivo a instancia de don Francisco Rey Abad y doña Leonor Casado Maestre, representados por el Procurador don Lorenzo Bécares Fuentes, sobre la siguiente finca:

Urbana-casa en el casco urbano de La Bañeza, en el barrio del Polvorín, edificada sobre un solar que tiene una extensión superficial de noventa metros y dieciocho centímetros cuadrados, señalado con el número 48 de la transversal D. Se ha edificado una extensión superficial de sesenta y seis metros y dieciocho centímetros cuadrados, dejando el resto de la superficie, es decir, veinticuatro metros cuadrados, de patio. Consta el edificio de planta baja y tiene su entrada principal por la transversal letra D. Linda: Por la derecha entrando, con calle pública; izquierda entrando con casa de Constantino Rubio, hoy Felipe del Pozo; fondo, con casa de Herminio Berciano.

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de La Bañeza, al tomo 915, libro 48, folio 223, finca número 4.638, inscripción 1ª.

Por resolución de esta fecha se ha dictado la siguiente:

Providencia de la Juez, Alicia Fernández Tovar.

En La Bañeza a 22 de enero de 2002.

Dada cuenta, recibido el presente escrito, documentos que se acompañan y copia del Procurador señor Bécares Fuentes, se admite

a trámite, incoándose el expediente de dominio para reanudación del tracto sucesivo que se insta, en el que se tendrá por parte en nombre y representación de don Francisco Rey Abad y doña Leonor Casado Maestre, entendiéndose con él las sucesivas notificaciones y diligencias.

Dése traslado del escrito presentado al Ministerio Fiscal, entregándose las copias del escrito y documentos, y cítese a Francisco Rey Abad y Leonor Casado Maestre como titulares registrales, a David Callejo Martínez como persona a cuyo nombre están catastrados y Mª Soledad Blanco Fernández, a fin de que dentro del término de diez días puedan comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho convenga, citando a aquellos cuyo domicilio se desconoce por medio de edictos que se fijarán en el tablón de anuncios del Juzgado y se publicarán en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Convóquese a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos que se fijarán en los tablones de anuncios del Ayuntamiento y del Juzgado de La Bañeza, y se publicarán en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para que dentro del término de diez días puedan comparecer en el expediente a los efectos expresados.

Librense los edictos y dese traslado al Ministerio Fiscal.

Contra esta resolución cabe recurso de reposición en el plazo de cinco días, que se interpondrá por escrito ante este Juzgado.

Así lo acuerda, manda y firma S.Sª, doy fe.

El Juez.—El Secretario.

Y para que conste y sirva de publicación en los sitios de costumbre, para su notificación a las personas en paradero desconocido, expido y firmo la presente.

La Bañeza, 22 de enero de 2002.—El Secretario, Baltasar Velázquez Tavera.

761

57,60 euros

NÚMERO CUATRO DE ZAMORA

Número de identificación único: 49275 2 0401430/2000.

Juicio de faltas 130/2001.

EDICTO

Doña Gemma Rivero Simón, Secretaria del Juzgado de Instrucción número cuatro de Zamora.

Doy fe y testimonio:

Que en el juicio de faltas número 130/2001 se ha acordado citar a:

“El Juez del Juzgado de Instrucción número cuatro de Zamora ha acordado citar a usted, a fin de que el próximo día 26 de febrero, a las 12 horas 20 minutos, asista en la sala de vistas, 1ª planta, a la celebración del juicio de faltas arriba indicado, seguido por falta de amenazas (620), en calidad de denunciado.

Se le hace saber que deberá comparecer al acto de juicio con todos los medios de prueba de que intente valerse (testigos, documentos, peritos...) y que podrá acudir asistido de Letrado, si bien este no es preceptivo.

Apercibiéndole de que de residir en este término municipal, y no comparecer ni alegar justa causa que se lo impida, podrá imponerse una multa, parándole el perjuicio a que hubiere lugar en derecho, y que, en caso de residir fuera de este término, podrá dirigir escrito a este Juzgado en su defensa y apoderar a otra persona para que presente en dicho acto las pruebas de descargo que tuviere, conforme a lo dispuesto en el artículo 970 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

En Zamora, a 6 de febrero de 2002.”

Y para que conste y sirva de notificación a Juan Pablo Lorenzo Fariñas, actualmente en paradero desconocido, y su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, expido el presente en Zamora, a 6 de febrero de 2002.—La Secretaria, Gemma Rivero Simón.

1077

26,40 euros

Juzgados de lo Penal

NÚMERO UNO DE PALENCIA

NIG: 34120 2 7013444/2001.

Causa: Procedimiento abreviado 500/2001.

Juzgado de procedencia: Juzgados Primera Instancia e Instrucción número cuatro de Palencia

Procedimiento origen: Diligencias previas proc. abreviado 771/2001.

Contra: José Santos Moral Moral, Adolfo Alonso Nicolás, Francisco Camarón Ruiz, Carlos Alonso San José, David Manzano Fernández, Ángel Luis Alonso Ortega, Hilda Cristina Ospina Osorio, Gasóleos Alba, Estación de Servicio Villarramiel, Estación de Servicio Pinarillo, Chapinfuel.

Procurador: Marta Delcura Antón, Paola Artero Martín, Luis Gonzalo Álvarez Albarrán, José Manuel Treceño Campillo, Juan Luis Andrés García, Begoña Vallejo Seco, Fernando Fernández de la Reguera Calle, Asunción Calderón Ruigómez, Luis Gonzalo Álvarez Albarrán, José Manuel Treceño Campillo, José Carlos Hidalgo Freyre.

REQUISITORIA

El acusado que se indica, cuyo actual paradero se desconoce, encartado en la causa arriba expresada, comparecerá dentro del plazo de diez días ante este Juzgado, al objeto de practicar diligencias y ser citado a juicio oral, apercibiéndole de que de no comparecer será declarado en rebeldía y le parará el perjuicio a que hubiere lugar con arreglo a la Ley.

Atestado policial.

Acusado: Hilda Cristina Ospina Osorio, natural de Pereira, Colombia, nacida el día 14 de diciembre de 1969, hija de Eulises y de Libia; DNI 41918516; domicilio: calle Trinquete, nº 11, bajo, Galleguillos de Campos.

Rollo Penal 500/2001, dimanante del P.A. 771/01 del Juzgado de Instrucción número cuatro de Palencia.

Delito: Falsedad en documento mercantil; estafa.

Dependencia que lo instruyó: Guardia Civil de Palencia.

Número de diligencias: 91/01.

Fecha de los hechos: 22.06.01.

Dado en Palencia a 29 de enero de 2002.-El Magistrado Juez (ilegible).

932

31,20 euros

Juzgados de lo Social

NÚMERO UNO DE LEÓN

NIG: 24089 4 0100791/2001.

01000.

Nº autos: Demanda 698/2001.

Materia: Ordinario.

Demandante: Daniel González Martínez.

Demandado: Básculas León, S.L.

EDICTO

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Doña Carmen Ruiz Mantecón, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número uno de León, hago saber:

Que en el procedimiento demanda 698/2001 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Daniel González Martínez contra la empresa Básculas León, S.L., sobre ordinario, se ha dictado la siguiente:

Fallo:

Estimo la demanda sobre cantidades formulada por don Daniel González Martínez contra la empresa Básculas León, S.L. y, en consecuencia, condeno a la demandada a que abone a la parte actora la cantidad de 5.031,84 euros, por los conceptos expresados en el hecho

probado segundo de esta sentencia. Al mismo tiempo, absuelvo de las pretensiones de la demanda al Fondo de Garantía Salarial.

Notifíquese esta sentencia a las partes, advirtiendo que contra ella podrán interponer recurso de suplicación ante el Tribunal Superior de Justicia, que deberá ser anunciado por comparecencia, o mediante escrito en este Juzgado dentro de los cinco días siguientes a la notificación de esta sentencia, o por simple manifestación en el momento en que se le practique la notificación. Adviértase igualmente al recurrente que no fuera trabajador o beneficiario del régimen público de Seguridad Social, o causahabiente suyos, o no tenga reconocido el beneficio de justicia gratuita, que deberá depositar la cantidad de 25.000 ptas. en la cuenta abierta en el Banco Bilbao Vizcaya a nombre de este Juzgado con el número 2130/0000/66/0698/01, acreditando mediante la presentación del justificante de ingreso en el período comprendido hasta la formalización del recurso, así como, en el caso de haber sido condenado en sentencia al pago de alguna cantidad, consignar en la cuenta de depósitos y consignaciones abierta en el Banco Bilbao Vizcaya a nombre de este Juzgado, con el número 2130/0000/65/0698/01, la cantidad objeto de condena, o formalizar aval bancario por dicha cantidad en el que se haga constar la responsabilidad solidaria del avalista, incorporándolos a este Juzgado con el anuncio de recurso. En todo caso, el recurrente deberá designar Letrado para la tramitación del recurso, al momento de anunciarlo. Y para que le sirva de notificación en legal forma a Básculas León, S.L., en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En León a 4 de febrero de 2002.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento a las partes.

La Secretaria Judicial, Carmen Ruiz Mantecón.

1076

44,80 euros

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Doña Carmen Ruiz Mantecón, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número uno de León, hago saber:

Que en el procedimiento ejecución 91/2001 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don César López Careño contra la empresa Juan Marcelino Fernández Arias, sobre despido, se ha dictado la siguiente:

Propuesta de providencia: S.Sª. la Secretaria Judicial, doña Carmen Ruiz Mantecón.

En León, a 4 de febrero de 2002.

Dada cuenta, y visto que no se ha celebrado la comparecencia correspondiente, procédase a citar a las partes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 296 de la LPL, para que comparezcan en este Juzgado el próximo día 15 de marzo a las 12.00 horas, al objeto de ser oídas sobre la cuestión suscitada por la parte ejecutante, y a cuyo acto habrán de acudir con todos los medios de prueba de que intenten valerse en orden a acreditar los hechos que aleguen en relación a la misma.

Notifíquese a las partes esta resolución.

Modo de impugnarla: Mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los tres días hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (artículo 184-1 de la Ley de Procedimiento Laboral).

Lo que propongo a S.Sª. para su conformidad.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Juan Marcelino Fernández Arias, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En León, a 4 de febrero de 2002.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento a las partes.

La Secretaria Judicial, Carmen Ruiz Mantecón.

1075

32,80 euros