



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	Sábado, 30 de agosto de 2003 Núm. 199	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. No se publica domingos ni días festivos.																					
SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Precio (€)</th> <th>IVA (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anual</td> <td>47,00</td> <td>1,88</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>26,23</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>Trimestral</td> <td>15,88</td> <td>0,63</td> </tr> <tr> <td>Franqueo por ejemplar</td> <td>0,26</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicio corriente</td> <td>0,50</td> <td>0,02</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicios anteriores</td> <td>0,59</td> <td>0,02</td> </tr> </tbody> </table>		Precio (€)	IVA (€)	Anual	47,00	1,88	Semestral	26,23	1,04	Trimestral	15,88	0,63	Franqueo por ejemplar	0,26		Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02	Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02	ADVERTENCIAS 1ª—Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente. 2ª—Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Diputación Provincial.	INSERCIONES 0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios. Carácter de urgencia: Recargo 100%.
	Precio (€)	IVA (€)																					
Anual	47,00	1,88																					
Semestral	26,23	1,04																					
Trimestral	15,88	0,63																					
Franqueo por ejemplar	0,26																						
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02																					
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02																					

SUMARIO

	Página		Página
Subdelegación del Gobierno	—	Administración Local	32
Diputación Provincial	—	Administración de Justicia	—
Administración General del Estado	—	Anuncios Particulares	—
Administraciones Autonómicas	1	Anuncios Urgentes	—

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 30 de enero de 2003, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

“14.- PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE VILLADANGOS DEL PÁRAMO, PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE.

Visto el expediente correspondiente al Plan Parcial del Polígono Industrial de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Villadangos del Páramo, en el que constan los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- Mediante escrito de 11 de diciembre de 2002, registrado de entrada el 13 siguiente, el Alcalde del Ayuntamiento de Villadangos del Páramo remite a la Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares de la documentación técnica del Plan Parcial de referencia, debidamente diligenciados, certificación del acuerdo adoptado por el Pleno en sesión de 15 de noviembre de 2002 de aprobación provisional, así como copias del expediente administrativo, debidamente diligenciadas.

II.- La aprobación inicial del expediente, se produjo en el Pleno de la Corporación celebrado el 20 de agosto de 2002, exponiéndose al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 199 de fecha 30 de agosto de 2002, *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 171 de fecha 4 de septiembre de 2002 y en el periódico *El Mundo-La Crónica de León* del 27 de agosto de 2002, respectivamente, no habiéndose presentado alegaciones. Consta en el expediente la certificación del resultado de la información pública, de fecha 20 de septiembre de 2002.

III.- El acuerdo de aprobación provisional se adoptó por unanimidad, por el pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el día 15 de noviembre de 2002.

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, al haberse producido la aprobación inicial con posterioridad a la fecha de entrada en vigor de la indicada Ley, según se establece en su disposición transitoria sexta, por lo que la Comisión Territorial de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, emitió informe sobre la Modificación Puntual de referencia, en la sesión celebrada el 4 de octubre de 2002, cuyo informe es vinculante en lo que afecte al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación territorial vigentes. Es de aplicación lo previsto en la Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, ya que, la aprobación inicial del Plan Parcial por el Ayuntamiento, se produjo antes del día 2 de agosto de 2002, fecha de entrada en vigor de la Ley de modificación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 54.2, en relación con el artículo 138.2.a) 2º de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Dicho acuerdo habrá de adoptarse antes de tres meses desde la entrada del documento completo. Si se observaren deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre: a) Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación; b) La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo; c) La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias sólo afecten a una parte de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso, se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

2.- Figura en el expediente informe emitido por la Secretaría Municipal, dándose así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 54 del Real Decreto Legislativo 781/86, así como en el artículo 173.1.b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

3.- Consta en el expediente que, de conformidad con lo que se establece en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo

de Castilla y León, se solicitaron los informes preceptivos de los organismos correspondientes de la Administración del Estado, de la Junta de Castilla y León y de la Diputación Provincial y del Registro de la Propiedad, así como el de la Comisión Territorial de Urbanismo, habiéndose emitido los informes que constan en el expediente administrativo, con el resultado que más adelante se dirá.

4.- Se remiten tres ejemplares del Plan Parcial debidamente diligenciados, que contienen la siguiente documentación:

- 4.1.- Tomo I: Memoria y Planos de Información, que contiene:
 - 4.1.1.- Memoria Informativa.
 - 4.1.2.- Memoria de Ordenación (Vinculante)
 - 4.1.3.- Ordenanzas Reguladoras
 - 4.1.4.- Plan de Etapas
 - 4.1.5.- Estudio Económico-Financiero.
 - 4.1.6.- Planos de Información según la siguiente relación:
 - 4.1.6.1.- I-1. Situación
 - 4.1.6.2.- I-2. Planeamiento vigente
 - 4.1.6.3.- I-3. Hoja 1. Topografía. Estado actual
 - 4.1.6.4.- I-3. Hoja 2. Topografía. Estado actual
 - 4.1.6.5.- I-4. Edificación, usos y vegetación existente
 - 4.1.6.6.- I-4 bis. Hoja 1. Edificación, usos y vegetación existente
 - 4.1.6.7.- I-4 bis. Hoja 2. Edificación, usos y vegetación existente
 - 4.1.6.8.- I-5. Infraestructura Afecciones.
 - 4.1.6.9.- I-5 bis. Hoja 1. Infraestructura Afecciones
 - 4.1.6.10.- I-5 bis. Hoja 2. Infraestructura Afecciones
 - 4.1.6.11.- I-6. Propiedad del Suelo. Parcelario
 - 4.1.6.12.- I-6 bis. Hoja 1. Propiedad del Suelo. Parcelario
 - 4.1.6.13.- I-6 bis. Hoja 2. Propiedad del Suelo. Parcelario
 - 4.1.6.14.- I-7. Alternativas de Ordenación
 - 4.2.- Tomo II: Planos de Ordenación, con la siguiente relación:
 - 4.2.1.- -0.0. Delimitación del Sector de Planeamiento (E:1/4000)
 - 4.2.2.- O.1. Hoja 1. Zonificación (E:1/2000)
 - 4.2.3.- O.1. Hoja 2. Zonificación (E:1/2000)
 - 4.2.4.- O.2. Hoja 1. Alineaciones y Rasantes. Red viaria (E:1/2000)
 - 4.2.5.- O.2. Hoja 2. Alineaciones y Rasantes. Red viaria (E:1/2000)
 - 4.2.6.- O.3. Red viaria, Secciones Tipo (E:1/300)
 - 4.2.7.- O.4. Hoja 1. Red viaria. Perfiles Longitudinales (E:H1/2000, V1/300)
 - 4.2.8.- O.4. Hoja 2. Red viaria. Perfiles Longitudinales (E:H1/2000, V1/300)
 - 4.2.9.- O.5. Parcelación Indicativa (E:1/4000)
 - 4.2.10.- O.5 bis. Parcelación Indicativa con Estudio de Detalle (E:1/4000)
 - 4.2.11.- O.6. Hoja 1. Red de Abastecimiento, riego, e Hidrantes (E:1/2000)
 - 4.2.12.- O.6. Hoja 2. Red de Abastecimiento, riego, e Hidrantes (E:1/2000)
 - 4.2.13.- O.7. Hoja 1. Red de Saneamiento (E:1/2000)
 - 4.2.14.- O.7. Hoja 2. Red de Saneamiento (E:1/2000)
 - 4.2.15.- O.8. Hoja 1. Red de energía eléctrica y alumbrado público (E:1/2000)
 - 4.2.16.- O.8. Hoja 2. Red de energía eléctrica y alumbrado público (E:1/2000)
 - 4.2.17.- O.9. Plan de etapas y delimitación de Unidades de Actuación (E:1/4000)
 - 4.2.18.- O.10. Acciones Exteriores (E:1/10000)
 - 4.2.19.- O.11. Justificación del retranqueo a vía pecuaria (E:1/1000)

5.- La expresada documentación se estima completa y suficiente a los efectos del artículo 57 del Reglamento de Planeamiento vigente.

6.- El Plan Parcial corresponde a un Sector de Suelo Urbanizable Delimitado de uso Industrial con una superficie de 2.000.000 m² (200 ha), cuyo único propietario es la Sociedad GESTURCAL, delimitación que se corresponde con la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Villadangos del Páramo y que son tramitadas conjuntamente. Su ejecución está prevista en tres Etapas, y su sistema de Gestión será el de Concierto.

7.- Según se dijo anteriormente, en el expediente figuran los siguientes informes sectoriales:

7.1.- Servicio Territorial de Cultura, Comisión Territorial de Patrimonio Cultural: Se adopta el acuerdo de informar favorablemente, con una serie de indicaciones que afectaban al itinerario del Camino de Santiago en el sentido de mantener su continuidad y a la necesidad de realizar una prospección arqueológica. Respecto del primer aspecto, deberá recogerse en el Proyecto de Urbanización

mediante la adaptación de las rotondas al itinerario del Camino de Santiago, mediante la oportuna señalización y realización de obras menores. En cuanto al segundo aspecto, consta que se ha presentado el estudio arqueológico.

7.2.- Demarcación de Carreteras del Estado. Ministerio de Fomento: Se informa que se debe recoger la definición de las zonas de protección y línea de edificación a 25 m en la CN-120, determinación que queda recogida en los Planos O.2 Hojas 1 y 2. En cuanto a las determinaciones impuestas a los accesos desde la CN- 120, se entiende que la Normativa exigirá dichas determinaciones al Proyecto de Urbanización.

7.3.- Servicio Territorial de Fomento, Conservación y Explotación de Carreteras: En la documentación se recogen las determinaciones del informe.

7.4.- Informe de Diputación Provincial: Se informa favorablemente.

7.5.- Informe de Confederación Hidrográfica del Duero: Se limita a hacer referencia a la necesidad de cumplir la normativa vigente de la Ley de Aguas de 2 de agosto y Reglamento Público Hidráulico, no pronunciándose sobre los puntos de vertido propuestos.

7.6.- Informe de Estructuras Agrarias del Servicio Territorial de Agricultura: Se señala que no emite informe alguno al haber quedado excluido en su día el ámbito del Polígono de la concentración parcelaria.

7.7.- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente: No se aporta informe específico. En el plano O.11 de ordenación se aporta justificación de no afectar la ordenación al trazado del Cordel de las Ráposeras.

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

9.- A tenor de lo dispuesto en el artículo 1.2, en relación con el Anexo II, del Decreto Legislativo 1/200, de 18 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, consta en el expediente una Resolución de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, en León, de fecha 26 de diciembre de 2002, por la que se hace pública la Declaración de Impacto Ambiental de Evaluación Simplificada, del presente Plan Parcial, cuyo contenido se une como Anexo inseparable a este Acuerdo de aprobación definitiva.

10.- En relación con el informe emitido en su día por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 4 de octubre de 2002 y siguiendo su orden correlativo se deducen las siguientes consideraciones:

10.1.- Los planos de Información correspondientes a la Propiedad del Suelo, Topográfico y de Infraestructuras y vegetación existentes, se han aportado y redactado a escala 1/2000.

10.2.- En cuanto a la Memoria, se ha aportado en documento independiente, de acuerdo con las estimaciones del informe de la Comisión Territorial de Urbanismo.

10.3.- En cuanto a la red de abastecimiento de agua, red de riego, e hidrantes, sigue sin justificarse la disponibilidad del caudal necesario de acuerdo con el artículo 53.4 del Reglamento de Planeamiento, aunque se señala que se realizará mediante captación de aguas sub-

terráneas a través de pozos sondeo a localizar en la parcela M-20.2 de infraestructuras.

10.4.- No se aporta, autorización de vertido de las aguas pluviales que de acuerdo con el artículo 53.5 del Reglamento de Planeamiento deberán contar con la correspondiente autorización e informe favorable del organismo competente y que según la documentación aportada se realiza al arroyo de La Mata. No obstante, en el informe aportada de la Confederación Hidrográfica no se señala ninguna indicación al respecto, por lo que ha de entenderse que no hay ninguna objeción.

10.5.- El Plan Parcial no justificaba de forma específica el coeficiente de Aprovechamiento Medio, determinación que consta ya recogido en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

10.6.- La normativa del Plan Parcial indica la previsión de la implantación de equipamientos comerciales y su incidencia en el comercio local, remitiéndose al cumplimiento del Decreto 191/2001 de 12 de julio, por el que se aprueba el Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León.

10.7.- Todas las demás determinaciones no señaladas del informe de la Comisión Territorial de Urbanismo se considera que han sido subsanadas.

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, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Villadangos del Páramo y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Parcial del Polígono Industrial del Ayuntamiento de VILLADANGOS DEL PÁRAMO, no publicándose este Acuerdo hasta que se presente la garantía señalada anteriormente.”

Mediante oficio del Alcalde del Ayuntamiento de Villadangos del Páramo de fecha 4 de julio de 2003, registrado de entrada el 14 siguiente, se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo de copia compulsada de un aval emitido por Caja Duero a favor de Gestión Urbanística de Castilla y León, S.A. (GESTURCAL), con el número del registro especial de avales 2003022023 de la citada entidad bancaria, por un importe de un millón trescientos cuarenta y ocho mil ochenta y un euros con cincuenta y seis céntimos (1.348.081,56 euros) de fecha 2 de julio pasado, que se corresponde con el 6% de la evaluación económica que figura en el Plan Parcial, por lo que se tiene por debidamente prestada la garantía que viene exigida por los artículos 46.c) y 64 del Reglamento de Planeamiento. En consecuencia, procede publicar el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo antes transcrito, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en el *Boletín Oficial de Castilla y León*, a efectos de 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 siguiente al 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.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 61 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León,

como Anexo, se procede a la publicación de la Memoria Vinculante del Plan Parcial del Polígono Industrial de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Villadangos del Páramo, así como de las normas urbanísticas, que comprenden los documentos escritos de carácter normativo, constando la relación de los documentos gráficos en el propio acuerdo aprobatorio.

León, a 29 de julio de 2003.-LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN, Beatriz González Barrio.-Vº. Bº.: LA VICEPRESIDENTA DE LA COMISIÓN, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

ANEXO

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL VILLADANGOS DEL PÁRAMO (LEÓN)

Contenido del Tomo I:

MEMORIA:

- I. MEMORIA INFORMATIVA
 - II. MEMORIA DE ORDENACIÓN
 - III. ORDENANZAS REGULADORAS
 - IV. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- PLANOS DE INFORMACIÓN:
- I.1 Situación (E:1/20.000)
 - I.2 Planeamiento vigente (sin escala)
 - I.3 Topografía. Estado actual (1/2.000)
 - I.4 Edificación, usos y vegetación existente (1/10.000)
 - I.4 bis Edificación, usos y vegetación existente (1/2.000)
 - I.5 Infraestructuras. Afecciones (E:1/10.000)
 - I.5 bis Infraestructuras. Afecciones (E:1/2.000)
 - I.6 Propiedad del suelo. Parcelario (sin escala)
 - I.6 bis Propiedad del suelo. Parcelario (E:1/2.000)
 - I.7 Alternativas de ordenación (E: 1/7.500)

El Tomo II contiene:

PLANOS DE ORDENACIÓN:

- O.0 Delimitación del sector de planeamiento (E:1/4.000)
- O.1 Zonificación (E:1/2.000)
- O.2 Alineaciones y rasantes. Red viaria y sistema de aparcamientos públicos (E:1/2.000)
- O.3 Red viaria. Secciones tipo (E:1/300)
- O.4 Red viaria. Perfiles longitudinales (E:1/3.000-1/300)
- O.5 Parcelación indicativa (E:1/4.000)
- O.5 bis Parcelación indicativa con estudios de detalle en manzanas (E:1/4.000)
- O.6 Red de abastecimiento, riego e hidrantes (E:1/2.000)
- O.7 Red de saneamiento (E:1/2.000)
- O.8 Red de energía eléctrica y alumbrado público (E:1/2.000)
- O.9 Plan de etapas y delimitación de unidad de actuación (E:1/4.000)
- O.10 Acciones exteriores (E:1/10.000)
- O.11 Justificación del retranqueo a vía pecuaria (E:1/1.000)

PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE VILLADANGOS DEL PÁRAMO

El presente documento constituye el Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial de Villadangos, que figura como Suelo Urbanizable no Delimitado industrial en la Modificación Puntual Suelo Urbanizable Industrial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo.

Este documento desarrolla las determinaciones establecidas en dicha Modificación Puntual y en el artículo 46 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, relativas a los Planes Parciales de Ordenación y, en cumplimiento del artículo 57 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio), se estructura en cinco apartados:

I. MEMORIA INFORMATIVA, que contiene la introducción, los antecedentes de planeamiento y la información urbanística.

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN, de carácter vinculante, que contiene los objetivos y criterios de la ordenación propuesta, su descripción y determinaciones, y su adecuación a las directrices propuestas para el desarrollo del sector por el planeamiento general.

III. ORDENANZAS REGULADORAS, que reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, regulando, además, los usos del suelo, las condiciones de los usos y de la edificación, las condiciones técnicas de las infraestructuras y las normas particulares de cada zona.

IV. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO, que contiene la delimitación de unidades de actuación, el orden de prioridades para su ejecución, señalando, en su caso, el sistema de actuación aplicable para cada polígono.

V. PLANOS DE INFORMACIÓN, que reflejan el estado actual del territorio, las características geográficas y los usos del medio natural, las infraestructuras y los servicios existentes, y el estado y situación de la edificación.

VI. PLANOS DE ORDENACIÓN, que reflejan la división del territorio, definen la calificación específica de los usos pormenorizados, establecen el régimen normativo concreto del suelo y fijan las alineaciones del suelo resultante.

I. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Objeto y contenido

La presente Memoria Informativa forma parte del Documento para Aprobación Provisional del Plan Parcial Industrial Villadangos, del único sector del suelo urbanizable no delimitado de uso global industrial de término municipal de Villadangos del Páramo, León.

1.2. Naturaleza del documento

El presente documento constituye un Plan Parcial de Ordenación según lo estipulado en el título II, capítulo IV de la Ley 5/1999, de 18 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (*Boletín Oficial de Castilla y León* n° 70 de 15 de abril de 1999); en el título I, capítulo V del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio) y en el título II, capítulo 2, sección 1ª de la Normativa de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo (aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de León en sesión de 10 de marzo de 1999).

1.3. Delimitación del área de planeamiento

La Modificación Puntual de Planeamiento Suelo Urbanizable Industrial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo supedita el desarrollo del Suelo Urbanizable no Delimitado industrial que clasifica a la delimitación de los sectores a desarrollar mediante la redacción de Planes Parciales de Ordenación que además establezcan la ordenación detallada de los mismos. Propone una primera sectorización de 200 ha, imponiendo que en ningún caso el primer sector a desarrollar contará con una superficie inferior a 100 ha.

Así, el presente Plan Parcial delimita un único sector dentro del Suelo Urbanizable no Delimitado industrial extensivo a todo el suelo reclasificado por la Modificación Puntual, en las siguientes condiciones: el área de planeamiento objeto del presente Plan Parcial se ubica al este del municipio de Villadangos del Páramo, en el paraje denominado Monte Campazas, tiene forma sensiblemente rectangular y totaliza una superficie de 200 ha, quedando configurada por los siguientes límites:

- Noreste: limita con la vía pecuaria Cordel de las Raposeras y con franja de Suelo Rústico común hasta el contiguo límite del término municipal con Valverde de la Virgen. La dimensión aproximada de este límite es de 1.200 m. La delimitación, toda vez que la anchura legal de la vía pecuaria es de 37,61 m, se ha realizado de manera que el límite del sector quede, como mínimo, siempre a 19 m del eje del cordel. Este extremo se ilustra y justifica en el plano de ordenación O.11. "Justificación del retranqueo a vía pecuaria".

- Sureste: limita con la carretera N-120 Astorga-León, entre el cruce de esta vía con el Cordel de las Raposeras y el cruce de la N-120 con la carretera LE-442 de la Estación de Villadangos a Villanueva de

Carrizo. La dimensión aproximada de este lindero es de 1.800 m. La delimitación se ha realizado siguiendo la línea de dominio público del viario, es decir, vía paralela al borde exterior de explanación a tres metros de éste.

- Suroeste: el límite por esta parte lo constituye la carretera autonómica LE-442 de la Estación de Villadangos a Villanueva de Carrizo y cuenta con una extensión aproximada de 950 m. La delimitación se ha realizado siguiendo la línea de dominio público del viario, es decir, vía paralela al borde exterior de explanación a tres metros de éste.

- Noroeste: por último, el límite por esta zona se define por una línea sensiblemente paralela a la carretera N-120, a unos 900 m de ella, sin seguir ningún límite físico ni accidente geográfico, de manera que cierra el rectángulo hasta alcanzar la cabida de 200 ha. La extensión aproximada de este último límite es de 2.400 m.

La delimitación descrita queda reflejada con detalle en el plano de ordenación O.0. "Delimitación del sector de planeamiento".

1.4. Justificación de la procedencia de su formulación

Este Plan Parcial de Ordenación se redacta como desarrollo de las determinaciones de la Modificación Puntual de Planeamiento Suelo Urbanizable Industrial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo que supedita el desarrollo del Suelo Urbanizable no Delimitado que reclasifica al establecimiento de la ordenación detallada y delimitación de los sectores mediante la redacción de Planes Parciales de Ordenación.

2. ANTECEDENTES

2.1. Antecedentes administrativos e institucionales

En fecha 26/09/2001 se firmaron convenios entre la Junta Vecinal de Villadangos del Páramo y la Sociedad de Gestión Urbanística de Castilla y León, S.A. (GESTURCAL), y entre esta misma sociedad y el Ayuntamiento de Villadangos del Páramo, con el objeto de desarrollar una actuación industrial promovida por la sociedad pública en terrenos de este municipio. La situación de la actuación se considera idónea y de gran importancia para León, por sus características de superficie, situación estratégica, proximidad a la capital provincial, buena topografía, conexión con la autopista León-Astorga, facilidad de gestión del suelo, etc.

Para dar cobertura legal al desarrollo del suelo para el polígono, el Ayuntamiento de Villadangos del Páramo promueve una Modificación Puntual de sus NN.SS. con el objeto de reclasificar los terrenos donde se implanta la actuación de Suelo no Urbanizable Común a Suelo Urbanizable no Delimitado de uso global industrial. Esta modificación Puntual se aprueba inicialmente el 26/11/2001 y provisionalmente el 14/03/2002, previa emisión de los informes sectoriales pertinentes y cumplimiento del trámite de información pública sin que se presentara ninguna alegación. Por acuerdo de 13/05/2002 de la Comisión Territorial de Urbanismo se proponen algunas modificaciones al texto, relativas fundamentalmente a la reducción de la superficie a reclasificar para proteger un campo de golf próximo y urbanizaciones residenciales anejas, sin que esta reducción afecte a la superficie a desarrollar prevista en los convenios. En sesión de 26/06/2002 la Comisión Territorial de Urbanismo de León aprueba definitivamente el texto corregido de la Modificación Puntual. En cumplimiento de los compromisos contraídos en los antedichos convenios, la Sociedad de Gestión Urbanística de Castilla y León, S.A. (GESTURCAL) convoca, en diciembre de 2001, concurso público para la "Consultoría y asistencia técnica para la redacción del Plan Parcial del Polígono Industrial de Villadangos (León)".

Como consecuencia de dicha convocatoria, en mayo de 2002, GESTURCAL adjudica y encarga la redacción del Plan Parcial a PROINTEC, S.A. que procede a redactar el documento para aprobación inicial.

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Villadangos del Páramo de fecha 20 de agosto de 2002 se procede a la Aprobación Inicial del Plan Parcial del Polígono Industrial de Villadangos del Páramo, viéndose y remitiéndose el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental para su tramitación procedente, y abriéndose, previa publicación en los boletines pertinentes, un período de información pública por un plazo de un mes.

Previamente a la Aprobación Inicial, y en cumplimiento de la Ley 10/2002, de modificación de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento recaba los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, de la Diputación Provincial y de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

Durante el período de Información Pública el documento del Plan Parcial no recibe ninguna alegación y sobre él emiten informe las siguientes instancias:

- Comisión Territorial de Urbanismo de León.
- Conservación y Explotación de Carreteras del Servicio Territorial de Fomento (Delegación Territorial de León).
- Demarcación de Carreteras del Estado, Unidad de Carreteras de León.
- Diputación Provincial de León.
- Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería (Delegación Territorial de León).
- Comisión Territorial de Patrimonio Cultural (Delegación Territorial de León del Servicio de Cultura).

2.2. Situación y determinaciones de planeamiento general

El municipio de Villadangos del Páramo cuenta como instrumento de planeamiento general con sus Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de León el 10/03/1999.

Las principales determinaciones de la Modificación Puntual de Planeamiento, Suelo Urbanizable industrial. Villadangos del Páramo, que constituye el planeamiento general de aplicación y que afectan al sector a desarrollar son:

- Superficie clasificada como Suelo Urbanizable no Delimitado: 200 ha.
- Desarrollo del suelo: mediante Planes Parciales de Ordenación que delimitarán los sectores a desarrollar y establecerán la ordenación detallada.
- Sometimiento de los Planes Parciales a procedimiento de evaluación de impacto ambiental antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.
- Superficie mínima primer sector: 100 ha.
- Superficie propuesta para el primer sector: 200 ha.
- Sistema General vinculado al primer sector: Depuradora municipal, superficie 1,5 ha.
- Uso global: industrial.
- Densidad: 0,5 m²/m².
- Ocupación del terreno por las edificaciones inferior a 2/3 de la superficie del sector.
- Cesiones: 20 m² de espacios libres públicos y 20 m² de equipamientos por cada 100 m² construibles en el uso predominante.
- Aparcamiento: al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² construibles en el uso predominante.
- Usos pormenorizados e incompatibles: a establecer por el Plan Parcial, salvo el residencial (máximo 1 vivienda por parcela ligada al mantenimiento de la actividad, máximo 150 m², computables).
- Sistema de actuación propuesto: Sistema de Concierto.
- La evacuación se dispondrá según el sistema separativo entre fecales y pluviales.

En todo lo demás no contemplado y, en todo caso, se estará siempre a lo dispuesto por la legislación urbanística de aplicación, Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1. Situación

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial están situados al este del término municipal de Villadangos del Páramo, en el paraje de Campazas. Los límites son los siguientes: Noroeste, línea sensiblemente paralela a la carretera N-120 Astorga-León a unos 900 m de ésta; Noreste, Cordel de las Raposeras; Sureste, carretera N-120 Astorga-León, en concreto en el tramo entre la carretera LE-442 de Villanueva de Carrizo a la Estación de Villadangos y el mencionado Cordel de las

Raposeras; y Suroeste, carretera LE-442 de Villanueva de Carrizo a la Estación de Villadangos.

3.2. Superficie

La superficie total del Plan Parcial alcanza los dos millones de metros cuadrados (2.000.000 m²). Esta superficie servirá de base para efectuar el cálculo de la edificabilidad del sector así como las reservas de suelo para dotaciones establecidas por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3.3. Características naturales del territorio

Se desglosan a continuación las características naturales más significativas del área de actuación, así como las edificaciones, los usos existentes y otros elementos de interés. Se complementa e ilustra la información, en el apartado 3.7 de esta Memoria Informativa, con un reportaje fotográfico del ámbito.

3.3.1. Topografía

La topografía de los terrenos que configuran el área del Plan Parcial se caracteriza por ser prácticamente horizontal, con una ligera pendiente en sentido norte-sur. No existe ningún accidente geográfico de ningún tipo reseñable en el ámbito, contando éste con una altitud media de novecientos cinco metros (905 m), con la cota más alta en el vértice norte del área (910 m) y la más baja en el vértice sur del mismo (897 m), en el cruce de las carreteras N-120 y LE-442.

En el plano de información I-3. "Topografía. Estado actual" se recoge el estado actual de la topografía.

3.3.2. Geología y geotecnia

El municipio se encuentra en el cuadrante noroccidental de la Cuenca del Duero. Se trata de una cuenca de sedimentación de ambiente continental, rellenada por materiales terciarios con predominio de los sedimentos de edad Miocena. Está constituida por terrenos modernos que van desde el Neogeno al Cuaternario.

Sobre el relieve Paelozoico, que no aflora, se depositó un manto de arcillas arenosas ocre-rojizas con algunos pequeños cantos rodados de cuarzo. Estos materiales se han constituido por meteorización y arrastre fluvial de las alineaciones montañosas cantábricas. Aparecen a unos 20 metros de profundidad.

Sobre estas arcillas con cantos rodados cuarcíticos aparece un nuevo depósito de materiales sueltos, rañas, constituidos por cantos de cuarcita redondeados, arcillas salubrosas rojizas y arena y limos, predominando las arcillas sobre los limos. Este manto de rañas no tiene potencia uniforme y en zonas ha desaparecido. Estos materiales son permeables y tienen poca capacidad de almacenamiento de agua.

Por su parte, los terrenos superficiales pertenecen al Cuaternario, siendo formaciones de terrazas y aluviales. Estas terrazas están compuestas por arenas y gravas cuarcíticas con finos limosos y arcillosos en la siguiente graduación: arcillosos 20%, limosos 50%. Este es el material que aparece más superficialmente.

El Mapa Geotécnico General incluye el área de actuación dentro de los terrenos con condiciones constructivas favorables. Dentro de esta denominación se engloban aquellos terrenos en los que predominan problemas de los siguientes tipos:

- Problemas de tipo litológico y geotécnico: mecánicamente estos terrenos tienen un comportamiento global aceptable, aunque, debido a su potencia intermedia, la aplicación de cargas puede repercutir en ocasiones sobre niveles inferiores de comportamiento diferente. También se tendrá en cuenta el desigual grado de cementación de los materiales granulares, así como la irregular distribución litológica.

Su drenaje es desfavorable, siendo frecuente encontrar áreas encharcadas en épocas lluviosas.

Los posibles problemas geomorfológicos que podrían aparecer en zonas cercanas desaparecen aquí completamente al presentarse en extensas formaciones completamente llanas sin ningún problema morfológico.

- Problemas de tipo geotécnico: salvo los problemas que puedan plantear las pequeñas capas de arcilla de descalcificación que aparezcan, no presentará más problemas que el planteado por la potencia de la formación (repercusiones en niveles inferiores) y por

las disoluciones en niveles yesíferos subyacentes que pueden ocasionar algún hundimiento.

3.3.3. Hidrografía

El municipio tiene una suave pendiente hacia el río Órbigo, a quien vierten las aguas de escorrentía y una suave pendiente hacia el sur. Estas aguas de escorrentía, debido a la topografía sensiblemente horizontal, discurren por pequeños arroyos, secos gran parte del año y de caudal muy reducido. El arroyo del Pozo Espino aparece como el de más carácter, siendo de escasa relevancia.

Cuando la capa superficial permeable es de débil grosor, la capa de arcilla que impide el paso del agua, unida a la poca pendiente del terreno que no facilita la escorrentía, originan encharcamientos que duran largos períodos de tiempo. Estas lagunas servían antiguamente de abrevadero para el ganado, creciendo a su alrededor pastizales para su alimentación.

Hoy la mayoría de estas lagunas han desaparecido por relleno natural o por su uso como vertederos. Actualmente quedan dos de estas lagunas en malas condiciones próximas al ámbito de actuación, Laguna de Arriba y Laguna de Abajo. Estos son los elementos que deberán ser preservados, en su día, mediante la ubicación de la zona de espacio libre coincidiendo con estas lagunas, a la vez que se deberá solucionar la escorrentía de los pequeños regueros.

3.3.4. Vegetación

Aparecen pequeñas zonas arbustivas con predominio del roble en arbusto sin llegar a denominación de árbol, repartidas arbitrariamente por toda la zona, sin llegar a la formación boscosa. Por otro lado la pobreza del terreno hace que se haya mantenido en desuso.

La pobre vegetación de la zona se compone de: orégano, brezo, roble, retama, poleo, avena, cardo, espino negro, amapola, muérdago, cardo borriquero, etc.

3.4. Usos y edificaciones existentes

Los terrenos afectados por el ámbito del Plan Parcial carecen de uso regular, no aprovechándose los mismos con ningún fin.

Agrícolamente no es una zona favorable para el cultivo. Los factores que determinan la capacidad de los terrenos son el clima y el relieve. El primero limita la capacidad productiva a causa del frío, las heladas y la sequía estival. El segundo, por la pendiente y naturaleza de los suelos, pobres, en este caso para aprovechamiento agrícola. Esto hace que la gama de cultivos comerciales capaces de adaptarse a estos terrenos sea bastante reducida.

En cuanto a las edificaciones presentes dentro del ámbito de actuación, únicamente existe una subestación eléctrica junto a la carretera LE-442, a unos 400 m de su cruce con la carretera N-120. De ella parten dos líneas aéreas, una paralela dicho viario que recorre el límite del ámbito hasta el cruce con la N-120 y otra que atraviesa longitudinalmente la actuación. Esa subestación, de reciente construcción, fundamental para el abastecimiento eléctrico del Polígono Industrial, quedará englobada en la banda de equipamientos y zonas verdes que en la ordenación propuesta se plantea junto a la LE-442.

En el entorno de la actuación, por la parte suroeste tenemos, al otro lado de la carretera a Villanueva de Carrizo LE-442, la Urbanización Camino de Santiago; se trata de una urbanización de vivienda unifamiliar de segunda residencia y es el asentamiento humano de mayor entidad de los alrededores, aunque quedará suficientemente aislada de la actividad industrial por la antedicha banda de equipamientos y zonas verdes que se establece junto a la carretera a Villanueva de Carrizo. Por el límite sureste, al otro lado de la carretera N-120 León-Astorga aparecen algunas edificaciones dispersas dedicadas a la actividad industrial, ganadera y hotelera. Por último, en el borde noroeste del sector, al otro lado del Cordel de las Raposeras, aparece una planta de extracción de áridos, ya en el límite del término municipal de Valverde de la Virgen.

En los Planos I-4 e I-4 bis. "Edificación, usos y vegetación existente" se reflejan los aprovechamientos y edificaciones del sector y su entorno.

3.5. Infraestructuras existentes

Se describen seguidamente las infraestructuras existentes en el sector o exteriores a él pero que le dan servicio, reflejándose las mis-

mas esquemáticamente en los Planos I-5 e I-5bis. "Infraestructuras. Afecciones".

3.5.1. Red viaria

El frente sur del ámbito lo configura la carretera N-120 León-Astorga, perteneciente a la Red de Carreteras del Estado, constituyendo el principal acceso al mismo. Cuenta con las siguientes afecciones (Ley 25/1988 de Carreteras del Estado): desde la arista exterior de explanación, Dominio público 3 m, Zona de servidumbre 8 m y Zona de afección 50 m; desde arista exterior de la calzada, línea de edificación 25 m. Estas afecciones se grafían en el Plano O.2. "Alineaciones y rasantes. Red viaria y sistema de aparcamientos públicos".

El límite oeste del sector queda definido por la carretera LE-442 de Villanueva de Carrizo a la Estación de Villadangos, perteneciente a la Red Complementaria de la Junta de Castilla y León, siendo el acceso secundario al polígono. Cuenta con las siguientes afecciones (Ley 2/1990 de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León): desde la arista exterior de explanación, Dominio público 3 m, Zona de servidumbre 8 m y Zona de afección 30 m; desde arista exterior de la calzada, línea de edificación 18 m. Igualmente estas afecciones se grafían en el plano O.2. "Alineaciones y rasantes. Red viaria y sistema de aparcamientos públicos".

La tercera infraestructura viaria del área la constituye la autopista León-Astorga, en avanzado estado de ejecución, que discurre sensiblemente paralela a la N-120, entre ésta y el ferrocarril. Si bien por la distancia al ámbito las afecciones legales no influyen en la actuación, es de reseñar el hecho de contar con una salida de la autopista a menos de 1 km del sector, con la mejora de la accesibilidad y diversificación de los tráficos que esto supone.

Por el noroeste, el ámbito de actuación está delimitado por una vía pecuaria que cuenta con clasificación de 30/06/1971 (BOE 05/08/1971) y que tiene una anchura legal de 37,61 m. Como quiera que el ámbito del Plan Parcial excluye el Dominio Público y que fuera de este (según la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias) no existen servidumbres ni afecciones, la presencia de la vía pecuaria no representa afección para el ámbito de actuación (véase plano de ordenación O.11 "Justificación del retranqueo a vía pecuaria").

El Camino de Santiago en esta zona del municipio discurre siguiendo el mismo trazado que la carretera N-120, aunque en un camino de tierra paralelo a escasos metros de ese viario y al otro lado de él respecto a donde se localiza el ámbito de actuación del Plan Parcial. El conjunto histórico del Camino de Santiago se halla delimitado en la provincia de León mediante el Decreto 324/1999, de 23 de diciembre, de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León (*Boletín Oficial de Castilla y León* nº 249 de 28 de diciembre de 1999). Conforme a esta delimitación, la zona afectada por la misma en esta zona no urbana se define por una banda de 100 m a cada lado del Camino, sin entrar en más precisiones sobre limitaciones a los usos o edificaciones en esas bandas de afección, teniendo en todo caso que informar cualquier actuación la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Precisamente el informe de este organismo al documento de Modificación Puntual de Planeamiento aprobado inicialmente hacía dos indicaciones: que en los futuros enlaces con la N-120 no se interfiera el recorrido peatonal del Camino y que dentro de la franja de protección se contemplen normas estéticas para aminorar los aspectos paisajísticamente nocivos. Por una parte, los enlaces con la N-120 no afectan en ningún caso al recorrido peatonal del Camino que discurre por el otro lado de la N-120. Y, por otro, se ha adoptado la premisa para la ordenación del sector de retirar la línea de edificación 100 m del actual trazado del Camino de Santiago, lo que permitirá introducir una banda de protección de viarios y espacios libres que amortigüe el efecto de las edificaciones industriales.

3.5.2. Saneamiento y depuración

Actualmente la zona carece de red de saneamiento, siendo el punto más cercano de vertido el colector de la vecina urbanización Camino de Santiago (que ya tiene problemas de capacidad), contando el núcleo de Villadangos con su propia red y con depuradora de aguas residuales. Como resulta obvio, esta depuradora no puede asumir el volumen de aguas a tratar que se generará cuando se ejecute el

polígono, previendo la Modificación Puntual un Sistema General adscrito de 1,5 ha de superficie para la implantación de una nueva depuradora que resuelva el tratamiento de las aguas residuales tanto del futuro polígono como del núcleo de Villadangos. Así, el Plan Parcial cuenta con una acción exterior al mismo, que se ejecutará mediante un proyecto de obras exteriores independiente del Proyecto de Urbanización, constituida por la nueva depuradora.

3.5.3. Abastecimiento de agua

Por tratarse de terrenos rústicos, el área carece de red de abastecimiento de agua. Sin embargo, por su parte norte atraviesa de este a oeste la conducción de abastecimiento de agua de la ciudad de León. Se trata de una tubería de fibrocemento de 800 mm de diámetro que se abastece del embalse de Barrios de Luna y cuyo suministro es una concesión administrativa de la Confederación Hidrográfica del Duero al Ayuntamiento de León. Realizada la oportuna solicitud al Excmo. Ayuntamiento de León, éste ha contestado que es imposible atender la petición de suministro (200 l/sg)

Existe otra alternativa de abastecimiento derivada de las condiciones naturales de los terrenos y de la superficialidad del nivel freático, que consistiría en el abastecimiento mediante sondeos. En este sentido hay experiencias próximas que avalan la posibilidad, como un campo de golf y urbanización vinculada a él cercanos al ámbito, en el vecino municipio de Valverde de la Virgen. Estos pozos, de 50 m de profundidad, aportan unos caudales de 100 l/sg y 35 l/sg respectivamente.

3.5.4. Energía eléctrica

Como ya se ha adelantado, dentro del ámbito de actuación existe una subestación eléctrica de Unión Fenosa, localizada junto a la carretera LE-442, a unos 400 m del cruce con la N-120. De esta subestación parten dos líneas aéreas: la primera, de 45 kV, atraviesa el ámbito longitudinalmente, hasta conectar en el municipio vecino de Valverde de la Virgen con otra línea de Iberdrola. La otra, de 15 kV en doble circuito, discurre paralela a la carretera LE-442 hasta el cruce en la N-120.

La tercera línea eléctrica que existe en el sector discurre en trazado paralelo a la carretera N-120, a escasos metros de ella, tratándose de una línea enterrada.

Como puede apreciarse, las posibilidades de abastecimiento de energía eléctrica son suficientes por disponer de una subestación de reciente construcción y con posibilidades de ampliación dentro del propio ámbito. En principio, la línea aérea que atraviesa el sector parece que no ofrece problemas para ser soterrada bajo el viario distribuidor principal de la ordenación propuesta.

3.5.5. Telefonía

La línea telefónica existente en el ámbito discurre en trazado aéreo paralelo a la carretera N-120 a escasos metros de la calzada, por el margen de la misma colindante con el polígono.

3.5.6. Suministro de gas

El gasoducto Zamora-Benavente-León localiza su trazado aproximadamente a unos 3 km del extremo norte del sector. En principio no se pretende establecer red interior de distribución de gas por parte del Plan Parcial, aunque sí se deje abierta la posibilidad a su implantación por el Proyecto de Urbanización en previsión del establecimiento de convenios entre GESTURCAL y la empresa suministradora.

3.5.7. Otras redes

Al igual que sucede con la red de suministro de gas, el Plan Parcial no establecerá redes interiores de distribución para fibra óptica u otros sistemas de transmisión de datos, aunque deje abierta la posibilidad a su posterior implantación por el Proyecto de Urbanización en función de los convenios que se establezcan con las compañías suministradoras de estos servicios. En todo caso, sí se preverá su inclusión en el dimensionamiento de los prismas de servicios a definir en la urbanización.

3.5.8. Afecciones

Las afecciones existentes en los terrenos objeto de este Plan Parcial son únicamente las propias de las infraestructuras y redes mencionadas anteriormente, no existiendo afección alguna dentro del ámbito de actuación que impida su posterior desarrollo.

3.6. Propiedad del suelo

La totalidad de los terrenos que componen la actuación (200 ha) son propiedad de GESTURCAL, S.A., en virtud del "Convenio para la permuta de terrenos del Polígono Industrial de Villadangos" suscrito el 26 de septiembre de 2001 entre esta entidad pública y la Junta Vecinal de Villadangos del Páramo y en tanto se cumplan los compromisos adquiridos en el mismo.

Los terrenos constituyen en la actualidad parte del Polígono 101 y todo el Polígono 401 del catastro, integrado este 2º Polígono por las parcelas 5.001 a 5.017. Constan en el Libro Inventario de Bienes de la Junta Vecinal como propiedad de la Junta Vecinal con la calificación de Bienes de Propios y se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad de León al tomo 2.251, libro 29, folio 39, finca 3.755, inscripción 1ª.

El convenio de permuta establece la entrega a GESTURCAL de los terrenos a cambio de que esta sociedad desarrolle y urbanice el suelo a su costa y además entregue a la Junta Vecinal de Villadangos 3 ha de terrenos en parcelas urbanizadas del polígono resultante, en condiciones de ser enajenadas. La primera de las 3 ha se entregará en parcelas localizadas en la esquina del cruce de las carreteras N-120 y LE-442, mientras que las 2 ha resultantes se entregarán proporcionales al desarrollo de las fases de urbanización del Plan Parcial. En el plano de ordenación O.5. "Parcelación indicativa" se señalan, con carácter indicativo, las parcelas que serán objeto de la permuta.

Por tanto, a efectos de gestión del suelo, los terrenos objeto de Plan Parcial son de propietario único, siendo éste GESTURCAL, S.A. En los Planos I-6 e I-6 bis. "Propiedad del suelo. Parcelario" se recoge la estructura de la propiedad del suelo.

Por su parte se ha suscrito otro "Convenio para la promoción y gestión del Polígono Industrial de Villadangos", en la misma fecha, entre el Ayuntamiento de Villadangos y GESTURCAL, S.A. Este segundo convenio ratifica los extremos del anterior, compromete al Ayuntamiento al cumplimiento estricto de los plazos de tramitación de los instrumentos de ordenación y gestión, renuncia al 10% de cesión a favor de GESTURCAL y bonifica con un 95% las tasas del proyecto de urbanización.

3.7. Reportaje fotográfico

A continuación se incluye un reportaje fotográfico del ámbito de actuación y su entorno, que ilustra los datos aportados en este apartado de Información Urbanística.

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

Esta Memoria de Ordenación tiene carácter vinculante, y comprende tanto los objetivos y criterios de ordenación, como las alternativas y la descripción de la propuesta definitivamente adoptada, conforme lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2. OBJETIVOS, CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

2.1. Objetivos

El objeto global a conseguir con la implantación del Polígono Industrial de Villadangos se reflejaba en la exposición de motivos del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Villadangos del Páramo y GESTURCAL, S.A.:

Para remediar la situación de desequilibrio industrial de Castilla y León y conseguir un desarrollo equilibrado y armónico con su industria, al mismo tiempo que para fijar los criterios y objetivos comunes para coordinar la planificación y ejecución de esta infraestructura empresarial que es de interés primordial para el municipio de Villadangos y la provincia de León, procede la suscripción de este Convenio entre el Ayuntamiento de Villadangos y la empresa pública GESTURCAL, S.A., en orden a promocionar y gestionar el Polígono Industrial como un sector de suelo urbanizable, con la colaboración de todos, sin que resulte gravoso para el municipio la urbanización y gestión que este complejo requiere.

Por su parte, en lo que se refiere a los objetivos específicos perseguidos con el presente Plan Parcial, éstos ya se apuntaban por GES-

TURCAL en el Pliego de Condiciones Técnicas y se han tenido en cuenta como condicionantes de la ordenación que se propone. Estos objetivos son:

1. Conseguir una ordenación que permita disponer de suelo apto para asentamiento de empresas que desarrollen actividades industriales, empresariales, de almacenamiento o cualquier actividad económica compatible con el planeamiento determinado en las Normas Urbanísticas Municipales y, en especial, las que afecten a este Sector, así como de todos aquellos equipamientos de apoyo a las mismas, con dotación de todos los servicios necesarios.

2. Configurar una red de espacios libres que articule internamente las diferentes áreas edificables del Plan Parcial, coordinándolos con los espacios destinados a edificaciones de uso dotacional.

3. Conformar la red viaria interna considerando las vías de comunicación exteriores, de tal forma que se faciliten los accesos y los flujos de circulación que generen las actividades que en el Polígono se desarrollen.

4. Elegir la localización del equipamiento necesario siguiendo criterios de óptima accesibilidad, no sólo por parte de las empresas y trabajadores del Polígono, sino también en sus relaciones exteriores.

5. Definir voluméticamente las futuras edificaciones, con las condiciones previstas en las Normas Urbanísticas Municipales, de tal forma que no sean necesarios posteriores Estudios de Detalle, considerando que estas edificaciones deberán ser de una alta calidad, no sólo en los materiales empleados, sino en su diseño arquitectónico.

6. Ordenar todos aquellos elementos o Sistemas Generales exteriores al propio Sector, que sirvan para su conexión exterior, tanto de accesos como todo lo referente a redes de suministro (agua, saneamiento, gas, telefonía, energía eléctrica, etc.), independientemente de quien la ejecute y asuma su financiación.

7. En el Plan Parcial se asumirá como objeto el respeto y la protección del medio ambiente y a tal efecto contendrá las determinaciones necesarias para integrar, en la medida de lo posible, en la nueva ordenación los elementos valiosos del paisaje y la vegetación.

2.2. Criterios de ordenación

2.2.1. Planteamiento conceptual

A partir de la década de los años 80 comienza en España un cambio representativo en la concepción y urbanización del espacio productivo convencional (industrial y almacenaje) hacia lo que podemos denominar "espacios productivos de nuevo tipo".

En los tiempos más recientes, la búsqueda de un reconocimiento de imagen de eficiencia y calidad en las infraestructuras y servicios disponibles ha llevado a extender el nombre del Parque Industrial a ciertos polígonos industriales más convencionales en cuanto al tipo de uso y actividad, con lo que se trata de proyectar una mayor calidad de su imagen comercial.

La noción de "espacio productivo" se asocia hoy a una variedad de tipos de espacios urbanizados destinados a acoger una amplia gama de funciones, desde criterios de muy estrecha especialización a una diversidad de actividades industriales y terciarias, desde unas formas del espacio físico diseñadas con criterios de excelencia ambiental, arquitectónica y paisajística hasta polígonos más convencionales en cuanto a su tratamiento formal pero sujetos a unos estándares básicos de calidad y eficiencia técnicas.

Por todo ello a continuación se esbozan los principios sobre los que ha de gravitar el planteamiento conceptual del Plan Parcial.

LA CALIDAD Y LA FLEXIBILIDAD. CONDICIONES PRINCIPALES DE LAS PIEZAS URBANAS DEL ESPACIO INDUSTRIAL

Los condicionamientos estructurales y las circunstancias que afectan a la puesta en marcha de un Polígono Industrial, se han de traducir en su espacio físico en dos cualidades imprescindibles: tener una consistente imagen de calidad, y ser suficientemente flexible como para ofrecer una amplia diversidad de usos y tamaños capaces de dar acogida a una potencial demanda de actividad variada que, sin embargo, es difícilmente anticipable en su especificidad y, por tanto, no se pueden predeterminar las exigencias concretas respecto al tipo de espacio que precisa.

En tal situación de relativa incertidumbre sobre los tipos de demanda potencial del Polígono, concebir una ordenación tal que permita implantar un tipo de actividad no prevista, pero que en un determinado momento se puede plantear como oportunidad y concretarse, es, en todo caso, una cuestión crucial para el éxito de esta actuación. Pero, sobre todo, es una cualidad decisiva durante el período de su despegue. Consecuentemente, parece inexcusable considerar los requisitos que en tal sentido deben gobernar, no sólo la estructura y el proceso de expansión del conjunto, sino la formación y organización de tejidos que lo constituyen. Estos últimos deben ser capaces de proporcionar, en el momento oportuno, una adecuada acogida a la variada gama de funciones potencialmente adecuadas al carácter y fines del enclave.

Ciertamente que la flexibilidad total es un límite incompatible con la rigidez inherente al espacio físico. Por ello se hace necesario determinar cuáles han de ser los elementos de ordenación mediante los que esta condición puede desarrollarse, según reglas o criterios básicos capaces de ser precisados en los estudios propositivos posteriores (en los distintos niveles sucesivos de planeamiento y proyecto) para la definición y el diseño de la pieza.

Por otro lado, el logro de una imagen de calidad, con un concepto diferente del habitual, barniz de paisajismo, se convierte aquí en un decisivo factor de competitividad del futuro Polígono.

De igual manera que la imagen y la calidad ambiental han de traducirse en criterios concretos de proyecto de los grandes elementos estructurales de la pieza, o en el diseño de los espacios colectivos y de los hitos emblemáticos del conjunto, otros aspectos tanto o más determinantes de esas cualidades han de ser el resultado de una adecuada organización de los tejidos urbanos. Este tipo de valores urbanos han de estar incorporados desde el principio a la concepción del Polígono, porque no podrían alcanzarse luego mediante meras instrucciones de tratamiento estético a aplicar en los planes y proyectos de ejecución final.

De un modo similar a la cuestión arriba planteada de la flexibilidad, las exigencias de calidad y de imagen pueden identificarse, en una primera instancia, en forma de criterios y principios de organización, de modo que posteriormente sean traducidos, con el grado de finura y detalle requeridos, en los diferentes y sucesivos estadios de precisión del proyecto.

El problema de la flexibilidad se ha de plantear en el planeamiento urbanístico básicamente alrededor de los aspectos del uso y la parcelación. La cuestión de la imagen y la calidad ambiental del tejido se preconfigurarán en el plan, sobre todo, mediante la correcta regulación de la edificabilidad y la ordenación interna del espacio privado de la actividad, y su relación con el espacio público.

CONDICIONES DE FLEXIBILIDAD PARA LOS TEJIDOS DEL ESPACIO INDUSTRIAL

La formación de un espacio funcional básico de partida, de una masa crítica inicial, se plantea como condición necesaria para el despegue del Polígono. Aunque las actividades que formarían tal masa crítica no pueden, obviamente, ser precisadas en detalle en este momento, no es menos cierto que el espacio fundacional va a estar constituido, en todo caso, por tipos de actividades con exigencias tan diferentes sobre el espacio físico como son las propiamente industriales, las de almacenaje o las de oficinas y/o vinculadas con la producción.

Los requisitos que estos distintos tipos de actividad exigen al espacio físico pueden traducirse en diferencias de aspectos tales como las características (tamaños y forma) de las parcelas, la organización de éstas en el enclave, y las tipologías edificatorias y sus relaciones con la parcela.

Será preciso también, como criterio para la concepción de la estructura del Polígono, prever la posibilidad de segregación zonal-funcional de algunas piezas, con el objetivo de salvaguardar, en ámbitos específicos, determinadas condiciones de carácter ambiental. En efecto, es verosímil que aparezca una demanda de ciertas funciones "fuertes" que, siendo convenientes para la deseable diversificación funcional del Polígono, podrían sin embargo incidir negativamente sobre la calidad ambiental propia del resto, creando tensiones en el uso y precio del suelo. También determinados estatutos jurídicos espe-

ciales sobre ciertas áreas o actividades específicas, aconsejarían o requerirían la segregación.

Lo que se expone a continuación son los criterios básicos que se han aplicado para garantizar -y acotar- la flexibilidad en la formación de los tejidos edificatorios del Polígono Industrial. Estos criterios son los que orientarán la concepción de los esquemas organizativos, y se describen a continuación en sus contenidos y posibilidades, como contribución a la concepción del espacio urbano que aquí se requiere, y como recomendación para su ordenación posterior.

2.2.2. Criterios básicos de flexibilidad

2.2.2.1. Coexistencia de usos y miscelánea funcional. Posibilidades y límites

La convencional rigidez con que tradicionalmente se han segregado en nuestros planes urbanísticos usos industriales y terciarios, e incluso, en no pocos casos, actividades de almacenaje o distribución mayorista y actividades industriales en sentido estricto, contrasta con la rapidez con que, en la práctica, se han ido introduciendo diversas formas de coexistencia de estos usos en el espacio. Esto ha sido posible en la medida en que los efectos negativos sobre el medio ambiente, que en parte justificaban esta segregación, han ido eliminándose en una buena proporción de la actividad manufacturera, al tiempo que la convencional división técnica entre muchas actividades industriales y las de servicios se ha ido debilitando en la realidad. A la vez, se han aproximado también las condiciones (locacionales, de infraestructuras, de imagen edificatoria, etc.) requeridas por la demanda de espacio físico para un creciente número de funciones y empresas en ambos sectores, industrial y de servicios.

En tal sentido, las características ya predefinidas permiten establecer desde ahora los siguientes criterios, como base para las regulaciones de compatibilidad y segregación en el planeamiento físico:

- El control de la implantación de todas aquellas funciones o actividades que impliquen riesgos de peligrosidad o niveles de contaminación o características visuales que afecten a los estándares de calidad e imagen que se establezcan en el Polígono. Ello implica que las regulaciones de las implantaciones deberán contemplar más los impactos que el nombre de la actividad.

- La regulación diferencial, para cada área, de las condiciones técnicas que definen la urbanización, la parcelación y la edificación, garantizará la distinción funcional entre los tejidos en las diferentes piezas urbanas del enclave. En aplicación de tal regulación podría ser que, por ejemplo, las actividades industriales y de almacenaje se estableciesen en ámbitos específicos como usos dominantes, pero sin que ello implique diferencias sustanciales en los estándares que afectan a la calidad de la imagen, ni impida la tolerancia en ese ámbito de funciones terciarias.

En consecuencia, los límites a la coexistencia de funciones en el ámbito deberán plantearse desde tres frentes distintos: el del establecimiento de unos mínimos admisibles de impacto ambiental en todo el conjunto; el derivado del de la posibilidad de admitir usos "fuertes" y otros comparativamente más "débiles"; la diferenciación de espacios por razones de organización morfológica de piezas a partir de diferencias técnicas en las necesidades espacio-funcionales de la actividad, o bien, diferenciaciones establecidas mediante diseño urbano, acordes con necesidades de imagen de las empresas.

2.2.2.2. Variedad en la división y organización formal del espacio físico

La división del espacio físico según criterios de forma urbana habrá de permitir una diferenciación de los tejidos del enclave mediante el juego entre las características de la parcelación y la edificación. Se trata de una relación que está mediatizada, a su vez, por la existente entre estos elementos y las condiciones que definen la urbanización, y entre ellos y el carácter del espacio público: trazados del viario, distribución y configuración de los espacios libres de uso público, etc.

La flexibilidad del proyecto quedaría acotada, en todo caso, por los límites que admita el juego entre las anteriores relaciones dentro de los condicionamientos estructurales de la propuesta. Para delimitar este juego se proponen aquí tres criterios básicos posibles:

- FLEXIBILIDAD EN LOS TAMAÑOS DEL PARCELARIO

Mediante el control del fondo de parcela, una vez definida la manzana por las condiciones de trazado. Con este modelo se obtienen diferencias de tamaños o también por ampliación del frente de parcela. Los límites más evidentes surgirían del nivel de cargas de urbanización que vendría impuesto a ciertas parcelas en las que la proporción entre el fondo elegido y el frente fuese fuertemente desfavorable. Es por ello que esa elección es decisiva para optimizar los umbrales mínimo y máximo de la gama parcelaria eficiente.

- CONTROL POR MODULACIÓN DE LA PARCELA

En este sistema se ha de establecer, como punto de partida, un tamaño mínimo de parcela con unas proporciones de forma tales que faciliten las posibilidades de agregación hasta un tamaño máximo que, en teoría, podría llegar a ser el de la manzana completa definida a partir del módulo inicial.

- SISTEMA DE MÁXIMA FLEXIBILIDAD Y CON CAPACIDAD DE AUTOCORRECCIÓN

Trata de tener capacidad de respuesta ante la aleatoria discrecionalidad de la demanda en el tiempo. No necesitaría, en teoría, de una definición previa de las manzanas, lo que facilitaría una mayor flexibilidad del conjunto por el desarrollo progresivo del trazado.

Este sistema tiene serias dificultades en el sistema legal del planeamiento español, aunque es posible esta definición del trazado como base de partida. Con independencia de la decisión de establecer o no la parcela máxima, conviene a este sistema mantener una parcela mínima técnicamente eficiente en sus características formales (frente y/o fondo mínimos). Estaríamos aquí ante una situación de las que se denominan de "esperar y ver", probablemente más adecuada ante expectativas de una demanda extremadamente variada, incierta en el tiempo y errática en sus ritmos. Pero en la experiencia internacional se ha aplicado también frecuentemente en aquellos polígonos en los que las capacidades gerenciales para pilotar el proceso de ocupación eran muy precarias.

Obviamente, todos los criterios anteriormente expuestos representan referentes puros, modelos que en el desarrollo específico de un planeamiento pueden ser matizados, incluso combinados entre sí dentro de un ámbito o asignados a zonas diferentes para concretarse luego en zonas de ordenanza específica.

En la concepción del modelo que para esta actuación se proponga en el planeamiento se aplicarán estos criterios, combinados con los de estructura territorial, para la delimitación y caracterización de cada pieza.

2.2.3. Determinaciones básicas de calidad en la construcción de los tejidos

Como se viene señalando, una de las características esenciales que ha de asumir el Polígono Industrial es la calidad ambiental. Esta condición, sin embargo, podría adolecer de una evidente dosis de ambigüedad si no se establecen los criterios básicos que la definan en el planeamiento y el proyecto.

Es necesario que dichos criterios de calidad ambiental y paisajismo se establezcan a partir de algunos principios objetivables y generalmente aplicables al desarrollo de una pieza dada, más allá de situaciones circunstanciales o individualizadas por la ocurrencia de una idea excepcionalmente feliz, o por la fortuna de contar con recursos financieros suficientes como para permitir la introducción de costosas soluciones técnicas o de añadir valiosos y vistosos ropajes al espacio producido.

Dos son los factores de partida en relación con esta cuestión: las condiciones de eficiencia técnica, organización y tratamiento interior del espacio privado (la parcela y, en su caso, los espacios comunes asignables a sus propietarios o inquilinos), y aquellas correspondientes al eficaz servicio y a la cualidad de "imagen portante" del conjunto, atribuibles a los elementos del espacio público.

En este sentido, una variable que ha sido tan absurdamente condicionadora del carácter y la eficacia de medio y largo plazo de los espacios productivos españoles, como la edificabilidad, habría de no ser considerada como variable independiente de los objetivos de la operación, y venir por el contrario deducida de los factores y condiciones necesarios para garantizar el rendimiento funcional del producto,

por encima de su carácter de mercancía inmobiliaria. Ello debiera ser particularmente así en el Polígono Industrial, porque aquí debe primar, sobre todo, el objetivo de su utilidad, de su eficiencia y competitividad como soporte de actividad frente a una oferta de espacio productivo cada vez más fundamentada en la calidad del servicio de sus infraestructuras y en la imagen que el enclave presta a las empresas.

En consecuencia, el factor de calidad básica, por lo que a la construcción de los tejidos se refiere, estribaría en una generosa suficiencia del espacio no edificado respecto al edificado (relación de densidad), capaz de garantizar la eficiencia técnica en el uso del primero, y susceptible de adecuado tratamiento visual de ambos.

Esta cuestión exige, por tanto, una consideración diferenciada del espacio público, del espacio colectivo o en condominio, y del espacio privado. Los dos primeros, como soportes del carácter y de la imagen portante del ámbito. El segundo como factor de producción para las empresas y como complemento de la imagen (factor de marketing) de éstas y del conjunto.

2.2.3.1. Elementos para el tratamiento del espacio privado en la pieza

Con independencia de las diferencias que se establezcan entre los tejidos que se definen en las posibles zonas del Polígono, las condiciones de eficiencia técnica de éste derivadas del funcionamiento del espacio privado, comportan la adopción de criterios que garanticen una adecuada relación entre el tamaño y la forma de la parcela, de una parte, y la cantidad de espacio edificable para cada uso, de otra.

La base común de esos criterios descansa sobre dos principios operativos:

a) El espacio en la parcela debe dimensionarse, sobre la base de las características de ésta, según el tipo de uso que haya de asumirse. Los factores básicos de control serán pues los estándares de tamaños o de parcela exigibles para acomodar internamente el estacionamiento de vehículos generados por la actividad, las funciones de carga y descarga, el depósito de mercancías al aire libre, así como las necesidades generales de movilidad y seguridad interior. Adicionalmente ha de tenerse en cuenta el posible espacio interior destinado al ajardinamiento, particularmente en los frentes de parcela o allí donde las condiciones específicas de la organización del espacio final así lo exigiesen.

b) Es preciso definir, para las actividades que lo requieran, las posibilidades de expansión "in situ" del espacio edificado, sin que ello genere efectos negativos a sus vecinos o presiones sobre los espacios públicos o de uso colectivo adyacentes. Esta cuestión, que en muchas ocasiones puede ser irrelevante para ciertas tipologías, como por ejemplo en los edificios de oficinas en régimen de condominio, puede ser crucial para otros usos (actividades productivas) en parcela individualizada, para los que una cierta expansión "in situ" podría llegar a ser imprescindible incluso para su pervivencia en la zona, en cuanto que la imposibilidad de crecer sin trasladarse les crearía tensiones económicas graves para su operatividad.

Ambos aspectos afectarán, obviamente, a las posibilidades de edificabilidad sobre la parcela neta, y deberán constituirse en factores básicos -aunque no los únicos- de control de la superficie edificable total del Polígono y de su densidad neta y bruta.

Por otra parte, es importante recordar aquí que la noción de espacio privado no tiene que hacer referencia exclusiva a la parcela de una empresa individual, caracterizada por acoger únicamente las instalaciones, funciones y usos del espacio propios de la empresa inquilina o propietaria. En efecto, hay que prever que por razones de diseño del espacio en oferta, de estrategia de la organización comercial del polígono, o por otros motivos, sean viables propuestas tales como por ejemplo, la agrupación de pequeños establecimientos industriales en unidades edificatorias singulares, o también edificios de locales múltiples para oficinas o usos mixtos, etc., en los que funciones tales como el aparcamiento y maniobras de vehículos, carga y descarga, depósito temporal de mercancías, etc., se realicen en espacios privados de uso colectivo adscritos al edificio o grupo de edificios en cuestión. En este sentido, lo planteado en el anterior punto a) sobre estándares de tamaños o para las funciones internas se mantendría para estos conjuntos.

2.2.3.2. Los espacios públicos y de uso colectivo

Con independencia de otros factores de carácter subjetivo y de diseño, que más adelante se desarrollan, propios de la concepción física de los elementos y de la organización de la estructura del Polígono, y obviamente decisivos en lo que respecta a su imagen y su calidad, es necesario advertir la importancia que en el proyecto tendrían las cualidades del espacio público resultantes del modo en que se organice la relación entre los diferentes tejidos edificados (condicionado cada uno de estos por aspectos tales como el uso característico y las densidades netas). Tal relación entre tejidos afecta al carácter de las vías y de las áreas de circulación, del estacionamiento de mercancías y peatones, particularmente en lo que se refiere a la proporción, distribución y carácter del suelo no edificable en la pieza.

En una visión preliminar orientada a la concepción del modelo y al enunciado de los criterios para la organización general del Polígono, como es la que se plantea aquí, hemos de limitar nuestras definiciones a las principales consideraciones de orden general referentes a la densidad bruta, a su relación con la distribución de los espacios libres de uso público, y a ciertos criterios básicos para decidir el tipo de vías y su relación con los tejidos a los que sirven.

Por encima de algún posible requisito de dosificación relativa de algún tejido zonal, parece necesario que el conjunto presente una imagen de esponjamiento del espacio edificado. Ello implica una consideración cuidadosa de la distribución y el tratamiento de los espacios libres en el interior de cada pieza urbana y la superación, a través del diseño, de algunas rigideces que pueden resultar excesivas o inconsecuentes en este tipo de ámbitos, cuando se originan por una traducción literal de ciertos requisitos que al respecto establece el Reglamento la legislación urbanística.

El diseño del viario deberá seguir con generosidad los estándares técnicos de diseño sobre circulación y movilidad de vehículos, sobre espacio público exigible por necesidades de estacionamiento momentáneo y temporal en el ámbito adyacente a las vías, y sobre acceso a las parcelas individuales.

En unas condiciones de proyecto como las que aquí se plantean, aplicando de modo ineludible criterios de flexibilidad de la ordenación para hacer posibles diversas alternativas de desarrollo, ha de advertirse que el trazado viario, que debe decidirse en el momento de redactar el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, ha de hacerse de modo que en cada fase de crecimiento del Polígono sea posible mantener unos estándares y geometrías tales que permitan su evolución hacia un estadio final de desarrollo de cada pieza, pero también compatibles con la posibilidad de que tal desarrollo quede interrumpido o sustancialmente reducido a corto o medio plazo.

2.2.4. Elementos básicos de la ordenación del espacio industrial

El Espacio Industrial en su moderna concepción, alejada del concepto clásico de polígono industrial, se caracteriza por una serie de condiciones particulares que es necesario definir, y cuya consecución favorecerá su funcionamiento efectivo como núcleo dinamizador e innovador. Para ello, se han de cumplir una serie de condiciones de diseño que garanticen la adecuada ordenación del ámbito, cuyo carácter es diverso y se analizan a continuación, en los siguientes elementos básicos:

2.2.4.1. Infraestructuras de transporte

Partiendo de la base de una adecuada localización de este espacio productivo, es imprescindible conseguir la óptima articulación del mismo con el entorno, así como con el sistema de comunicaciones e infraestructuras de transporte existentes en el área. Sin duda la accesibilidad y conectividad es uno de los aspectos más destacados de la configuración física de un espacio productivo.

Es necesario favorecer el entendimiento de la ordenación, introduciendo jerarquías en el trazado de las vías de comunicación que mejoren su interconectividad. Para ello, se buscará la especialización del viario.

Atendiendo a su funcionalidad y carácter, se diferenciarán:

- La vía de acceso o penetración. Viario principal colector de la mayor parte de los tráfico generados. Resolverá la accesibilidad del polígono desde la red viaria de sistema general existente en el perímetro, y configurará la "puerta" del nuevo espacio productivo.

- Vías secundarias. Clasificadas en distintas familias, definirán las manzanas y darán acceso a las parcelas.

- Vía representativa o escaparate. Se trata como vía singular por su carácter de fachada del ámbito. Se sitúa, por tanto, en los bordes y ejes estructurantes de la ordenación, como complemento de la vía principal en cuanto a la configuración de las "puertas" de acceso al Polígono.

Todas estas clases de viario tienen en el espacio industrial moderno un carácter más especializado, en cuanto a su urbanización, de lo que tradicionalmente venía siendo habitual en los viarios de un polígono tradicional.

El diseño del viario exige un cuidado sumo. No basta que "funcione" para el desplazamiento del tráfico. También tiene que "funcionar" como elemento diseñado y como prólogo o parte de lo edificado. El "borde" de las vías debe ser sensible a la dualidad de ser límite de lo público y límite de lo privado; las aceras se especializan, de las situadas en las fachadas a las de los costados, incorporando diversos tipos de vegetación y pavimentos como elementos diferenciadores; el arbolado se sitúa, en función de su porte, en unas vías u otras, dejando las grandes especies vegetales para las vías bulevar, o situado "sin orden" en la vía paisajística perimetral; las intersecciones y el estacionamiento dialogan asimismo con la vegetación, y forman recintos o "salones" en el recorrido peatonal del polígono.

En conclusión, trazado, secciones, equipamiento, vegetación, etc., requerirán un diseño específico para obtener la calidad ambiental necesaria en este tipo de ordenaciones.

2.2.4.2. Infraestructuras de comunicación y servicios

Dentro del apartado de servicios del espacio industrial, la tendencia de los polígonos apunta a que los mismos puedan disponer de infraestructuras técnicas sofisticadas, entre las que, además de incorporar las tradicionales de abastecimiento, saneamiento, telefonía, gas y electricidad, cobra especial significado su dotación en materia de telecomunicaciones, ya que son ellas las que permiten en la actualidad interconectar al conjunto de países, regiones y ciudades, superando más rápidamente las barreras de las distancias en el espacio y en el tiempo.

La incorporación física de estos elementos al diseño de la ordenación produce la necesidad de efectuar reservas de espacio en algunos de los elementos de la urbanización. Existen zonas básicas afectadas por estas canalizaciones o reservas:

- Aceras. Recogerán en su diseño la dimensión necesaria para incorporar los servicios a la parcela, como armarios de registro, cierres, señalización, arbolado en su caso; los tránsitos peatonales; las canalizaciones, con el necesario acceso a los registros de los diversos servicios; y la banda de servidumbre de la calzada, que incorpora alumbrado, riego, hidrantes, acceso a las parcelas, servicios del transporte público, etc.

- Red infraestructural. En ocasiones, puede existir una banda complementaria a algunas infraestructuras básicas en la parte trasera de las parcelas, por requerimientos de flexibilidad en cuanto a su accesibilidad, como tramos de red de saneamiento, abastecimiento de agua, etc.

- Red de seguridad. Una banda de protección contra incendios, proyectada en el interior de las parcelas, cuyo diseño previo permite controlar su relación con áreas ajardinadas, aparcamientos, etc., y dotarla de los servicios necesarios (bocas de incendio, columnas secas, etc.).

2.2.4.3. Red de espacios verdes de uso público

El concepto de "verde" adquiere cada vez más en el espacio industrial una vinculación especial con la imagen que del mismo se quiere dar. En este sentido las últimas concepciones señalan la conveniencia de tender a la consecución de un espacio productivo donde predomine el espacio libre sobre el edificado, o incluso el paisaje de "pradera" edificada.

La incorporación del verde a la urbanización (en forma de bulevares, pequeñas zonas estanciales en intersecciones, alineaciones de viarios), a las zonas de servicios colectivos, o incluso prever el tipo de ajardinamiento de las parcelas privadas como elemento adi-

cional de imagen conjunta, resulta en este caso más adecuado, para la obtención de una alta calidad ambiental, que la segregación o reserva de uno o varios paquetes de suelo, de carácter muchas veces residual, para el uso exclusivo de parque o jardín.

Es decir, el concepto de interacción entre lo construido y lo vacío debe ser una idea de conjunto. La parte "blanda" de las parcelas, su jardín, debe ser prolongación del ajardinamiento exterior. Se debe conjugar el tamaño y densidad edificatoria de las parcelas, con la tipología de los viarios. De este modo, se podrían enfrentar parcelas con mayor grado de ocupación a viarios amplios, con características de vía parque; o las parcelas menos densas, con mayor ajardinamiento, junto a viarios menos arbolados.

2.2.4.4. Red de usos dotacionales y servicios del polígono

La necesidad de establecer una reserva de suelo para usos colectivos, dotacionales y de servicios no industriales, es evidente desde el punto de vista estructural y funcional del polígono industrial. Servicios comerciales, administrativos, bancarios, de restauración, información, etc., son hoy imprescindibles para el desarrollo de cualquier actividad.

Estas áreas de reserva deben tender a crear un espacio polivalente de suficiente dimensión, en el que tengan el máximo desarrollo las actividades complementarias de la información y las comunicaciones, así como todas aquellas relacionadas con la restauración o incluso la hostelería. Por último, se deberán ubicar aquí, también preferentemente, las instalaciones deportivas.

La centralización de todas estas actividades tiene sentido desde el punto de vista de la configuración de un elemento singular, en posición representativa dentro de la ordenación, como "puerta" del polígono. Este "centro de servicios", en el caso de los parques empresariales, suele actuar como elemento emblemático de imagen y promoción de los mismos y en ocasiones acoge un "Centro Rector".

Sin embargo, aunque se ha analizado aquí la conveniencia de la centralización de estos servicios, se debe contemplar también la posibilidad de incluir en la zonificación de todo o parte del polígono, la capacidad y tolerancia de localización de usos no específicamente industriales, permitiendo una consolidación de los mismos conforme a las necesidades generadas por el desarrollo del polígono.

En cualquier caso, existen siempre necesidades apriorísticas que se han contemplado en la primera fase del trabajo, para definir tanto ésta como otras opciones, en la zonificación esquemática inicial de la ordenación.

2.2.4.5. La parcelación y su flexibilidad

Aunque se han tratado previamente los aspectos de ubicación de espacios libres y dotaciones del Polígono, consideramos el de la parcelación, aunque es indudable que todos se interrelacionan, puesto que el esquema inicial de la ordenación debe contemplar simultáneamente los tres elementos o bolsas de suelo principales, conformantes del espacio industrial.

No obstante, suponiendo definidas las grandes manzanas edificables del Plan Parcial, se deben comentar características específicas de la parcelación, que dan lugar a soluciones muy diversas en cuanto a su rigidez.

Se trata de entender la flexibilidad como respuesta a las diversas demandas de las nuevas actividades productivas, difícilmente clasificables en categorías estrictas. Ello no significa, sin embargo, la apuesta por una tolerancia absoluta, que acaba consolidando implantaciones aberrantes.

Por el contrario, el logro de altos niveles de flexibilidad, en términos de diseño espacial, exige una cierta rigidez formal, a través de la definición de mallas regulares bien articuladas, con modulaciones parcelarias adaptables a las diversas ofertas y demandas. Se valorarán por tanto razones económicas en cuanto a la relación de las formas y tamaños de las parcelas con los costes de urbanización, así como razones formales de relación frente-fondo.

En líneas generales, suele ser positiva la definición de dos tipologías iniciales de manzana, en base a su posterior parcelación y a su modo de ocupación:

- Parcelas destinadas a edificación independiente. Ocupadas por una sola empresa, con tamaño suficiente para evitar el adosamiento

y procurar que las distancias entre las edificaciones mantengan una buena relación respecto a la altura de las mismas.

- Parcelas destinadas a edificación múltiple. Alojjan a empresas de menor tamaño, y en ocasiones permiten el adosamiento. Son espacios en principio más neutros, que consiguen la personalización por el grafismo, señalización, etc. El diseño de las edificaciones y el ajardinamiento que se ubica en esta parcelación deben tener un control formal mayor que el de la edificación aislada, puesto que su densidad implica un nivel de configuración de estas áreas del Polígono muy elevado.

La alternancia entre estas dos tipologías, e incluso su posible combinación, es un aspecto fundamental a definir en las primeras aproximaciones a la ordenación, en base a criterios diversos, y previendo su ulterior transformación, en vías a permitir un óptimo desarrollo de la actividad productiva.

2.2.4.6. La regulación normativa de la edificación

La ordenación urbanística, una vez delimitados los ámbitos espaciales según la naturaleza de su dominio, público o privado, conlleva la imposición de reglas que determinen aspectos esenciales de la configuración física de esos ámbitos.

En el ámbito privado, estas reglas deben definir la organización interna del referente esencial de dicho espacio: la parcela.

Existen por tanto condiciones predefinidas, de carácter normativo, sobre el qué, el cuánto y el cómo, en la definición tanto del espacio edificado como de la superficie libre de edificación. Estas condiciones, que tienen que regular la ordenación urbana y su sistema de relaciones, deben huir de un exceso de celo en el "ordenancismo", que invadiría el campo de la creación arquitectónica y bloquearía las posibilidades de ésta en el enriquecimiento del espacio urbano. Cuanto más, cuando en la naturaleza propia del espacio industrial se requiere la conformación de un núcleo urbanístico y edificatorio de características singulares, referente a los criterios de calidad estética, de integración paisajística y tratamiento medioambiental de las soluciones constructivas empleadas.

Por último, podría ser necesario definir condiciones de edificación para edificios singulares de carácter dotacional, si bien los parámetros de esta regulación normativa dependerán del uso y destino específico de los mismos.

En cualquier caso, cualquier regulación normativa definirá, al menos, lo relativo a características físicas de la parcelación, utilización de los espacios libres y condiciones de la edificación, tras la diferenciación específica de los usos admitidos en cada zona.

Hay que mencionar la relevancia de condiciones tales como son las estéticas, ambientales, etc., en un ámbito espacial tan característico como es el Polígono Industrial moderno.

2.3. Sistema de actuación

El sistema de actuación que se propone para el desarrollo del presente Plan Parcial, toda vez que la sociedad GESTURCAL es la propietaria única de todos los terrenos incluidos en el mismo, es el de CONCIERTO, regulado en el artículo 78 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y el Proyecto de Actuación según lo establecido en los artículos 75 a 77 y 79 del mismo texto legal.

3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Teniendo en cuenta el planteamiento conceptual desarrollado en el apartado 2.2. anterior, contando con los condicionantes básicos impuestos por la forma y demás datos de partida del ámbito destinado a Plan Parcial Industrial de Villadangos (topografía, conexiones viarias, preexistencias, etc.), se ha procedido a estudiar las posibilidades de ordenación. La síntesis de los condicionantes se concreta en lo poco determinante de los mismos, dada la regularidad del ámbito -sensiblemente rectangular-, la planitud de los terrenos, la inexistencia de edificaciones excepto la subestación eléctrica, las posibilidades múltiples de conexión a la red viaria, etc.

Así, con todos estos datos se han resumido las propuestas en dos alternativas, reflejadas en el plano de información I.7. "Alternativas de ordenación". Como se pone de manifiesto, las estructuras de ambas alternativas son semejantes, con un viario colector principal que actúa de espina estructurante en la misma dirección marcada por la carretera N-120 y tres grandes vías bulevar en sentido transversal que

articulan el espacio productivo; se añade una vía paralela a la N-120 con un doble carácter de viario escaparate y banda verde de protección entre el Polígono y la carretera N-120 y el Camino de Santiago. La principal diferencia entre las dos propuestas es la ubicación del viario principal: la ALTERNATIVA 2 dispone el viario colector dividiendo en dos partes iguales longitudinalmente la actuación, de modo que se vendrían a generar seis grandes manzanas de similar carácter; por su parte, en la ALTERNATIVA 1 la vía estructuradora principal se acerca a la carretera N-120, dividiendo el ámbito en una banda más estrecha con doble frente a la N-120 y al viario principal de carácter escaparate, y en otra zona de mayor anchura que quedaría configurada en tres grandes manzanas, donde ubicar el espacio productivo menos "público".

Para estas tres grandes manzanas, de aproximadamente 600 por 480 metros, puede establecerse una modulación que las divida, mediante dos viarios transversales, en manzanas de 600 metros por una anchura variable y adecuada a los módulos de parcelación racionales, de 120, 150 ó 180 metros.

Es esta ALTERNATIVA 1, más elaborada y con más capacidad en su estructura para caracterizar los espacios que produce, la que se ha adoptado definitivamente, pasando a continuación a detallarse con profusión tanto el sistema generador de la misma como los elementos que la definen y caracterizan.

Entre las diferentes posibilidades que la ALTERNATIVA 1 presenta en cuanto a la modulación de las tres grandes manzanas, mediante los viarios transversales ya citados, se ha optado por mantener como una unidad la manzana central y la situada más al sur y establecer, desde el Plan Parcial, la modulación con viarios transversales en la situada más al norte. El Plan Parcial establece el mecanismo, Proyecto de Actuación y/o Estudio de Detalle, que permitiría la ejecución de las calles transversales en las dos citadas manzanas.

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

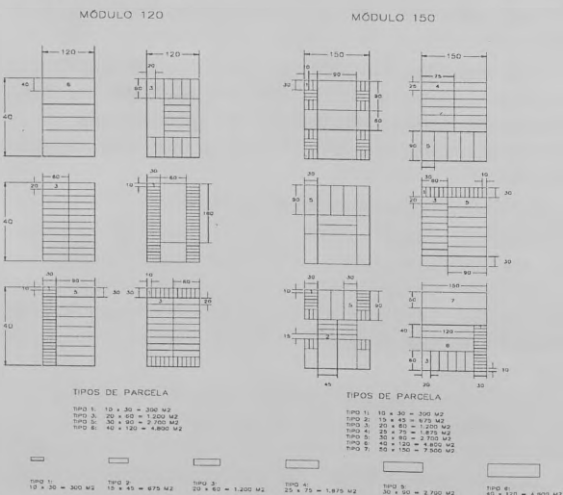
4.1. Estructura

4.1.1. Criterios de máxima flexibilidad en la oferta parcelaria

El primer desafío que plantea el Polígono consiste en la posibilidad de optimizar la oferta de parcelas en su ámbito. En este sentido, la clave está en encontrar un módulo básico capaz de sujetarse al mayor número posible de agregaciones o segregaciones, con tamaños de entidad razonable, según los tipos preferidos por la demanda, sin perder una relación frente-fondo idónea a los fines de las actividades que puedan implantarse.

El módulo técnico elegido es la parcela de 30 m de frente por 90 m de fondo, que supone una superficie de 2.700 m² y una relación de 1:3, seguramente la de mayor interés desde un punto de vista genérico.

Este módulo permite desagregaciones de hasta 10 x 30 (300 m²) y múltiples agregaciones con la misma relación. Además estas posibilidades se multiplican al agregar cuatro módulos y desagregar sobre dicha base. Una muestra de toda esta diversidad posible se refleja en la figura adjunta.



4.1.2. Estructura urbanística del polígono

El segundo gran desafío, claramente vinculado con el anterior, es el de encontrar una estructura en la que:

- a) Sea posible desarrollar las posibilidades de flexibilización de la oferta parcelaria.
- b) Se establezcan las condiciones para un desarrollo según etapas en las que haya una alta combinación de tipos parcelarios posibles.
- c) Se contemplen criterios de orden espacial para obtener las mejores condiciones de calidad técnica y urbanística.

Como ya se ha explicado en el epígrafe anterior, se han contemplado dos alternativas básicas, a su vez generadoras de otras posibles, de las que se ha seleccionado la primera por proporcionar una mayor posibilidad de surtido parcelario y una considerable variedad en la distribución y organización de los grandes ámbitos.

La alternativa elegida contiene las siguientes grandes piezas:

- Una pieza frontal, que recorre el ámbito paralelo a la carretera N-120 y que se ha modulado para definir dos posibles frentes de parcela de gran interés como localización:

- a) El más propiamente enfrentado a la carretera.
- b) El que discurre a lo largo del bulevar interior que es la pieza de espacio público y de circulación más importante del polígono.

En todo caso será posible desarrollar parcelas únicas que den a los dos frentes en el caso de que la demanda así lo requiriese.

- Tres grandes piezas separadas por bandas verdes, que permiten una diversidad de posibilidades de subdivisión interior. Estas posibilidades, en el plano vertical tienen una única condición, que es la de un módulo mínimo de división vertical de 120 m de anchura, siendo el máximo el de la pieza entera. En el plano horizontal será preciso, igualmente, mantener una división mínima de 120 m de altura, siendo el máximo el de la pieza entera.

Se ha optado, como se señaló en el apartado 3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, por mantener como piezas enteras la manzana central y la situada más al sur—con la posibilidad de ejecutar viarios transversales en las mismas con la modulación establecida— y modular ya desde el Plan Parcial la pieza situada más al norte mediante dos viarios transversales. Estos viarios se establecen como modelos para la posible subdivisión, en el futuro, de las dos piezas enteras.

Estas divisiones suponen la posibilidad de creación de vías interiores que en el caso de las verticales podrán recorrer la pieza de arriba-abajo y en el de las horizontales podrán afectar a una única de las divisiones verticales practicadas. Estos últimos viarios de tercer orden horizontales se irán concretando, en función de la necesidades, en cada una de las etapas de desarrollo del Polígono.

- Unas Piezas irregulares, en los bordes de las anteriormente señaladas, que se destinan, por parte, a la zona de equipamientos en el área de contacto con la carretera LE-442 y la Urbanización Camino de Santiago (a modo de “colchón” entre el polígono industrial y la zona residencial, y a la vez en el punto más próximo al núcleo urbano al que sirve) y, por otra parte, a manzanas de suelo productivo en las que por su configuración parece más adecuada la localización de parcelas de mayor tamaño o incluso a la implantación de industrias con grandes requerimientos espaciales que pudieran llegar a demandar manzanas completas.

- Las piezas de suelo reservadas a espacios libres se organizan en franjas de carácter lineal y juegan siempre un papel de estructuración en el polígono.

Estas piezas son, principalmente, las que forman las grandes bandas verticales antes mencionadas y el frente del polígono, al que se le proporciona un importante valor como portador de su imagen y escaparate a lo largo de la carretera nacional. Esta última banda verde permite, además, cumplir con los requisitos de separación impuestos por respeto al recurso patrimonial del Camino de Santiago que discurre a lo largo de dicho frente.

Todos los espacios libres cumplen, asimismo, la condición de albergar un círculo de 30 m de diámetro.

- Las piezas de suelo reservadas para equipamientos se han manejado con criterios de estructura. Así, se han localizado agrupadas

en los encuentros del viario principal distribuidor con los viarios bulevares transversales, garantizando la distribución equitativa de los mismos y su adecuada radicación; el resto, se han localizado en el borde de la LE-442, ya mencionadas anteriormente, y en torno a la zona de infraestructuras producida por la servidumbre del paso de la conducción enterrada de tráfada de agua a la ciudad de León, generándose unas piezas irregulares que el carácter de uso de equipamiento siempre asume mejor.

- Las entradas del polígono, que se sitúan en los extremos de éste, permiten respetar la organización estructural señalada. En la presente propuesta se proponen con igual rango de importancia las dos entradas del polígono: la que se produce en el cruce de la N-120 con la LE-442 y la que se da junto al Cordel de las Raposeras, en el otro extremo del Plan Parcial.

4.2. Zonificación

La zonificación de este Plan Parcial comprende los siguientes tipos de espacios: los espacios lucrativos, que se incluyen en lo que se ha denominado Zona Productiva (ZP); el Sistema de Espacios Libres (ZV); el sistema de Equipamientos (ZE), donde se diferencia entre los públicos y los privados; la Zona de Infraestructuras Básicas (ZI) que comprende los espacios necesarios para las instalaciones de distribución de energía y abastecimiento de agua, saneamiento, comunicaciones y cualquier otra necesaria para el servicio del ámbito; finalmente, el sistema de Red Viaria, que incluye el viario, los aparcamientos de uso colectivo y las zonas de estancia del paseo asociadas al viario.

4.2.1. Estructura urbanística del polígono

Las áreas zonificadas como Zona Productiva (ZP) comprenden un total de 1.066.344 m² de superficie, que representa un 53,3% del conjunto del Plan Parcial. Este espacio se puede organizar sobre la base de los criterios establecidos genéricamente en el punto 2.2.4.5. de esta Memoria de Ordenación y, sobre todo, en función de los propuestos más concretamente en el punto 4.1.1. de la misma. En todo caso, se prevé que se cumpla la condición de forma (proporción 1:3) que se establece en el punto 5.2.1. “Parcelación y alineación” de las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial, y los mínimos de superficie de parcela previstos por la Normativa a efectos de implantación y de posibles agregaciones.

Las grandes manzanas M-2 y M-4, con posibilidad de división mediante viarios transversales como ya se ha señalado, se ajustarán al grado G-3 Industria Mediana de la ordenanza de zona productiva. Esta posible subdivisión se grafió en el plano de ordenación O.5 bis “Parcelación indicativa con Estudios de Detalle en Manzanas”

Las manzanas M-13, M-16 ó M-19 (según la denominación del plano de ordenación O.5.” Parcelación indicativa”) con una anchura de 180 m y las M-6, M-7 y M-8 con una anchura de 150 m, se ajustan por sus dimensiones a los presupuestos planteados respecto a la flexibilidad parcelaria y sus posibilidades de agregación y desagregación sucesiva (punto 4.1.1. y figura en el mismo).

Las primeras, más anchas, con un componente de “escaparate” y con vocación de doble fachada al viario de borde paralelo a la N-120 y al viario distribuidor principal, sin renunciar a la posibilidad a parcelas pasantes que dieran a ambos lados. En ellas, para las situadas en los extremos, se propone el grado de ordenanza industrial G-1 Industria Escaparate, por el factor de localización reseñado y para la manzana central M-16, el grado de ordenanza industrial G2 Industria Pequeña.

Las segundas, más estrechas, con vocación de acoger al tejido productivo con menores necesidades de carácter “público”, ubicadas en el interior del polígono. Estas otras se han zonificado con el grado G-2 Industria Pequeña de la ordenanza de zona productiva, de manera que se ha tendido a acercar la parcela de menor tamaño al viario principal distribuidor del que tiene mayor grado de dependencia.

Por otra parte, las manzanas M-11 y M-12, irregulares en su conformación por su condición de remates del borde del ámbito, parecen destinadas a una parcelación menos flexible, de mayores dimensiones o incluso abarcando manzanas completas si las industrias a implantarse así lo requiriesen. En consecuencia se establece para ellas dentro de la zona productiva el grado G-3 Industria Mediana.

La manzana M-10, de dimensiones inferiores a las M-11 y M-12 se ordena mediante el grado G-2 Industria Pequeña de la zona productiva para equilibrar, en cuanto a oferta de dimensiones de parcela, el conjunto del polígono.

En cualquier caso, con los criterios antedichos se ha solapado la necesidad de equilibrar la oferta parcelaria según las etapas consideradas para el desarrollo del Plan Parcial, lo que lleva a que en cada una de ellas se pueda ofrecer un surtido parcelario variado y a la vez equilibrado.

4.2.2. Red viaria

4.2.2.1. Viario

El sistema viario propuesto tiene un carácter fundamentalmente operativo, necesario en una pieza de espacio productivo de estas características, sin descuidar su papel en la definición de la imagen del polígono.

En este sentido la pieza se organiza sobre un bulevar que discurre paralelo a la carretera nacional y que se plantea como la arteria estructuradora del conjunto. Se localiza en el tercio inferior del rectángulo lo que permite organizar al polígono en dos ámbitos especializados: una pieza frontal con frente a la carretera y al bulevar, como localización natural de aquellas actividades que requieren un grado mayor de publicidad y otro ámbito posterior, organizado sobre vías secundarias que conectan perpendicularmente al bulevar y que constituye el espacio de mayor grado de flexibilidad en cuanto a la ordenación finalista y a la oferta parcelaria.

Cualquier sección perpendicular al bulevar contiene, de esta manera, toda la diversidad del polígono, lo que facilita el crecimiento por fases organizado sobre el desarrollo de esta vía estructuradora.

Esta condición operativa del viario se fundamenta en el dimensionado de sus partes básicas que por combinación darán los distintos tipos de vías según su jerarquía y su papel en la estructura del conjunto.

En este sentido se pueden distinguir cuatro tipos básicos (plano de ordenación O.3. "Red Viaria. Secciones tipo"):

VÍAS DE ACCESO AL POLÍGONO (sección A-A')

Son vías que conectan los dos accesos desde la carretera a las glorietas extremas del bulevar. Tienen función e imagen de "puertas" del ámbito lo que determina el diseño de su sección transversal. Con 61 m entre alineaciones, poseen una mediana central de 7 m que separa dos calzadas de sentidos diferentes de 7 m cada una (dos carriles de 3,50 m). Para afirmar su función de acceso no poseen aparcamiento en sus laterales pero sí un aparcamiento en batería asociado, separado por una mediana de 5 m.

BULEVAR PRINCIPAL (sección B-B')

Se trata del viario distribuidor principal del Plan Parcial y una de las dos glorietas extremas interiores por las que se penetra en el polígono. Conlleva la carga de imagen del ámbito y se desarrolla en tres tramos interrumpidos por dos zonas de equipamientos.

Tiene una dimensión transversal de 60 m entre alineaciones, con una mediana central de 30 m en la cual se integra un doble aparcamiento en batería en ambos lados, lo que determina una dimensión efectiva de zona de estancia y paseo en la mediana de 20 m. Entre aparcamiento en batería se interrumpe en los encuentros con las calles transversales, para evitar un desarrollo longitudinal excesivo del mismo, quedando dividido en tres partes en cada uno de los tramos del bulevar. Al igual que las vías de acceso posee una doble calzada de 7 m con aparcamiento en línea en los frentes de parcela y unas aceras de 5,50 m atendiendo a su carácter representativo.

VÍAS DE SEGUNDO ORDEN CON APARCAMIENTO ASOCIADO (sección C-C')

Se trata de las vías perimetrales del conjunto y de las que delimitan las bandas verdes transversales al viario distribuidor descrito en el anterior epígrafe. A esta vías se asocia un doble aparcamiento en batería para equilibrar eficazmente la distribución de plazas de uso público para todas las parcelas.

Cuentan con una dimensión transversal total de 39,50 m, que se reduce a 12,50 m en las zonas en las que se interrumpe el aparcamiento asociado. Dispone de una calzada de 7 m de doble sentido de circulación, con aparcamiento en línea a ambos lados; a uno de

estos lados se localiza, en calzada separada, el mencionado aparcamiento asociado en batería en doble banda.

VÍAS DE TERCER ORDEN (sección D-D')

Constituyen el resto de vías del polígono, es decir, las transversales de menor rango de acceso a las parcelas interiores y las de borde en la zona de contacto con la vía pecuaria. Cuentan con una dimensión entre alineaciones de 18 m, con dos carriles de 3,50 m, uno por sentido, y aparcamiento en línea en los dos lados del viario. Este espacio de aparcamiento en línea se organiza, como todos los de este tipo de polígono, segmentando la continuidad del mismo por el arbolado que se intercala mediante un alcorque cada tres plazas, lo que permite transformar el módulo destinado a tres vehículos ligeros en una plaza de aparcamiento para vehículos de mayor tamaño.

4.2.2.2. Aparcamientos

El sistema de red viaria propuesto incorpora los aparcamientos como parte integrante de los viarios, tal como se han descrito en el punto anterior, tratando de huir, en lo posible, de localizar la dotación de plazas de aparcamiento requerida en playas o bolsas específicas. De este modo, se ha buscado acercar las plazas a las parcelas a las que sirven y distribuirlas equilibradamente en toda la superficie del ámbito, con el lógico incremento en los viarios de mayor sección que a su vez asumen mayor carácter representativo y público.

Únicamente se ha hecho un esfuerzo por concentrar mayor dotación de plazas en el entorno de las zonas de equipamientos que se localizan en el cruce del viario distribuidor con las zonas verdes transversales y a lo largo de estas últimas, en previsión de la mayor demanda de estas áreas.

En las esquinas de las manzanas M-2 y M-4 se han establecido sendas playas de aparcamiento, cada una con una capacidad de 348 plazas, para el servicio de dichas manzanas. Estas plazas de aparcamiento son equivalentes a las plazas que se producirían al ejecutarse los viarios transversales que, en su caso, podrían abrirse en las manzanas M-2 y M-4.

El número total de estacionamientos previstos sobre viario público es de 10.009 plazas, cumpliendo el estándar de 1 plaza por cada 100 m² construibles en el uso predominante.

Asimismo, en cumplimiento del Decreto 217/2001 de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Consejería de Santidad y Bienestar Social, los espacios destinados a estacionamiento se han dotado de plazas para discapacitados. Dichas plazas se han dispuesto, en la medida de lo posible, lo más cercanas a las aceras y accesos peatonales.

El sistema de red viaria y aparcamientos se refleja en el plano O.2. "Alineaciones y rasantes. Red viaria y sistema de aparcamientos públicos".

4.2.3. Sistema de espacios libres

El sistema de espacios libres se ha planteado desde el principio con un doble carácter de elemento estructurante de la actuación y de responsable en buena medida de un importante valor como portador de imagen del polígono. Totaliza 202.339 m² (10,1%), repartidos en las piezas que se describen a continuación.

La pieza M-21 es la gran banda verde que separa el ámbito de la carretera N-120 y que cumple una triple función, hace de separación entre el viario mencionado y la zona industrial, a modo de amortiguación mutua de los impactos. Asimismo, ejerce de protección para el recurso cultural del Camino de Santiago, cuyo trazado discurre paralelo a la N-120, sólo que en calzada separada y al otro lado de la misma respecto del Plan Parcial; en este sentido el Proyecto de Urbanización deberá considerar en detalle el tratamiento paisajístico y estancial de esos espacios (con una dotación arbórea adecuada), de manera que se minimice el impacto que pudiera tener la actuación sobre dicho bien cultural. Por último, cumple el papel de ser portadora de la imagen de escaparate del polígono, por tratarse de su "fachada" principal, abundando en la importancia de su adecuado tratamiento de urbanización y ajardinamiento.

La pieza M-1.3, localizada igualmente en el borde del ámbito, en este caso junto a la carretera LE-442, a continuación de la zona de equipamientos públicos, reúne parecidas características: acom-

pañá uno de los dos ingresos en el polígono y, a la vez, junto con la mencionada banda de equipamientos, ejerce de banda amortiguadora entre el área industrial y la contigua zona residencial unifamiliar. Además, ambos elementos de carácter público se localizan en la zona del polígono más próxima al núcleo de Villadangos, a cuya población, en cierto modo, también tienen vocación de servir. Igualmente el Proyecto de Urbanización deberá valorar en detalle el diseño de la pieza con el objeto de que ésta cumpla con su función de minimizar el impacto del polígono industrial sobre las áreas circundantes.

Las tres piezas restantes, M-3, M-5 y M-9, configuran las denominadas bandas verdes transversales, que articulan los varios principales del ámbito en esta dirección. Dividen las tres grandes zonas del polígono y articulan a lo largo de ellas grandes bandas de aparcamiento. Su disposición ha perseguido integrarlas en la trama industrial, tratando de eludir soluciones en las que se relegan estos espacios a zonas residuales de difícil aprovechamiento pero también de dudosa efectividad.

4.2.4. Sistema de equipamientos

El sistema de equipamientos del polígono busca proporcionar espacio adecuado para servicios colectivos perimetrales al uso característico. En conjunto suponen un 10,1% de la superficie del ámbito, con 202.206 m² calificados de equipamiento.

Las piezas que conforman el sistema de equipamientos se pueden clasificar en tres grupos: el primero, compuesto por la M-1.1, que forma parte de la ya referida banda de zonas verdes y equipamientos que se intercala entre el polígono y la urbanización residencial contigua, y que sería el único de carácter público. El segundo grupo, compuesto por las M-7.1, M-7.3, M-8.2 y M-8.4, forman una agrupación de parcelas de equipamiento de gran tamaño, en parcelas de forma triangular provocada por la servidumbre de la conducción de agua que atraviesa el ámbito, forma que para el uso de equipamiento por su carácter y tipología siempre es menos problemática que para el uso productivo. Y el tercero, constituido por el resto de los equipamientos, que componen una gama de parcelas de mediano tamaño, y de equilibrada y estratégica distribución y localización en la estructura del polígono (Parcelas M-2.2, M-2.3, M-4.2, M-4.3 y M-6.2; M-13.1, M-15, M-18, M-19.2 y M-20.1).

En este sentido, se han dispuesto las zonas de equipamiento de modo que establezcan una continuidad estructural con el sistema de espacios libres, asociándose ambos elementos como configuradores de la ordenación e imagen del conjunto de la actuación.

A efectos de pormenorización de los equipamientos, se distinguen cuatro clases:

a) Equipamiento Social que se destina a prestaciones colectivas, de carácter asistencial, dirigidas a la asistencia médica y sanitaria, y la prestación posible de otros servicios sociales, y docentes-culturales, destinados a actividades que permitan la formación, reglada o no, así como la prestación de servicios de difusión de información relativa a aspectos científicos y técnicos que pueden contribuir al mejor desarrollo de la actividad característica del polígono.

b) Equipamiento Comercial. Dirigido, en primer lugar, a la prestación de servicios propiamente comerciales, incluidas las actividades de hostelería de restauración y alojamiento, o relacionadas con el ocio y los servicios personales. Además se contemplan aquí la presentación de servicios comerciales a las empresas, relacionados con la información y la promoción comercial de nuevos productos o servicios de nuevo tipo.

c) Equipamiento de Apoyo a la actividad productiva. Dirigido al desarrollo de funciones relativas a la gestión, promoción y control del polígono industrial. Este equipamiento puede considerarse de contigencia.

d) Equipamiento Deportivo, que supone la posibilidad de llevar a cabo actividades deportivas y de cultura física, tanto al aire libre como en local cerrado.

Respecto al carácter de los equipamientos, únicamente el M-1.1 será público, siendo el resto privados.

4.2.5. Infraestructuras básicas

A continuación se describen las diferentes redes interiores de servicios infraestructurales básicos para el funcionamiento del polígono.

4.2.5.1. Red de abastecimiento de agua, red de riego e hidrantes

La dotación de agua del polígono se realizará mediante la captación de aguas subterráneas a través de pozos-sondeo a localizar en la parcela M-20.2 de infraestructuras y en las zonas verdes y áreas estanciales si se considera necesario en el Proyecto específico correspondiente. En esta parcela se localizarán, también, la estación de bombeo y tratamiento de agua, el bombeo directo para la red de riego y el depósito regulador modular (un módulo por etapa de urbanización).

La red de abastecimiento de agua potable, por razones de calidad del servicio, será mallada, con conducciones de fundición dúctil y presión mínima de 5 kg/cm².

En previsión de una posible interrupción del servicio o avería, el Proyecto de Urbanización evaluará la posibilidad de instalar un depósito regulador para el abastecimiento de agua potable con una capacidad para un día de servicio. Este depósito tendrá una capacidad, aproximada, de 12.750 m³.

La red de riego será de las mismas características que las contempladas para la red de distribución de agua potable. La red de riego se prevé y se ejecutará independiente de la red de abastecimiento de agua potable, tomando servicio desde su bombeo específico.

La red de hidrantes se prevé mediante injertos directos en la red de abastecimiento, situándose los mismos, preferentemente, en lugares accesibles (espacios libres, acera, etc.).

Los cálculos de necesidades del polígono para el Proyecto de Urbanización se obtendrán teniendo en cuenta una dotación de 1 litro/seg. ha como caudal continuo, con un coeficiente reductor de simultaneidad de consumos de 0,75 para la totalidad del polígono.

La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones, deberá cumplir, como mínimo, las distancias entre generatrices en centímetros señalados en el siguiente cuadro:

Instalación	Dist. horizontal (cm)	Dist. vertical (cm)
Saneamiento	60	50
Electricidad A.T.	30	30
Electricidad M.T./B.T.	20	20

En cualquier caso, la red de distribución de agua deberá quedar por encima de la red de saneamiento, con la debida protección contra heladas y para las cargas de tráfico en los puntos de cruce de la calzada.

Las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes quedan definidas esquemáticamente en el plano de ordenación O.6. "Red de abastecimiento, riego e hidrantes" del presente documento.

4.2.5.2. Red de saneamiento

Con el objeto de resolver adecuadamente el problema de la depuración de las aguas residuales y dar cumplimiento a lo establecido en la Modificación Puntual a las Normas Subsidiarias Villadangos del Páramo que permiten la formulación, elaboración y tramitación del presente Plan Parcial, se establece la red de saneamiento con un sistema separativo, de fiabilidad y garantía sobradamente contrastados.

Si bien en este documento no se realiza el dimensionamiento de la red que será objeto de detallado estudio en el Proyecto de Urbanización, sí deben indicarse las pautas a seguir en el estudio de los caudales aportados que permita garantizar la viabilidad de la red propuesta.

Para las aguas residuales el caudal de cálculo será el 0,85 del consumo de agua, mientras que para las aguas pluviales se considerará un caudal mínimo de 60 l/m². Los caudales resultantes se repartirán a los colectores que sanean las distintas áreas consideradas.

Para las aguas pluviales los coeficientes de escorrentía a considerar son:

* 0,90 para zonas pavimentadas y viario.

* 0,65 para la zona productiva y la zona de equipamientos que incluye las superficies edificadas y las superficies libres de edificación y ajardinadas.

* 0,30 para las zonas verdes.

Los caudales de cálculo se obtendrán de la aplicación de la fórmula:

$$Q = (C \times I \times A) / 360$$

donde:

Q= caudal en m³/s

C= coeficiente de escorrentía

A= superficie de la cuenca

I= intensidad de lluvia en mm/hora

Las aguas residuales se recogerán en el correspondiente ramal, que termina acometiendo al colector general, para ser llevadas a la estación depuradora mediante un emisario, que discurrirá por terrenos exteriores al polígono. Las aguas pluviales se recogerán en una red de similares características, que verterá mediante un emisario paralelo al anterior al arroyo de la Mata.

Con independencia de las fases de desarrollo de la urbanización, y para un correcto funcionamiento de la red de saneamiento, los colectores que discurren por la vía de Acceso y el Bulevar Principal deberán realizarse en la primera fase, por ser imprescindibles para la conexión con el emisario.

La sección mínima de colectores no deberá ser inferior a 30 cm de diámetro. Deberán disponerse cámaras de descarga en los arranques de los colectores principales y de los elementos complementarios (pozos de registro, sumideros, etc.) necesarios para una correcta exploración de la red. Todas las parcelas dispondrán de acometida a pozo de registro previo a su vertido en la red.

El esquema general indicativo de la red de saneamiento se ha reflejado en el plano de ordenación O.7. "Red de Saneamiento" del presente documento de Plan Parcial.

El trazado del emisario de aguas residuales seguirá el trazado de la carretera N-120 por su margen derecha, hasta la entrada en el núcleo de Villadangos, donde cruzará la carretera, para seguir la línea del actual colector municipal hasta la actual depuradora municipal. Desde ahí, continuará en dirección sur hasta la nueva depuradora a ejecutar. Los emisarios y la depuradora, como obras exteriores al Plan Parcial, se diseñarán en Proyecto independiente del Proyecto de Urbanización. En cualquier caso, la ejecución de la obra exterior que constituye la nueva depuradora de aguas residuales y los emisarios, se realizará en la primera fase de urbanización, para garantizar el adecuado funcionamiento de la red de saneamiento.

El emisario de pluviales verterá sus aguas al arroyo de la Mata en las proximidades del núcleo de Villadangos.

El esquema del trazado de los emisarios, la ubicación de la futura depuradora de aguas residuales, así como del emisario desde ésta hasta el arroyo de la Mata, punto final de vertido, se han definido en el plano de ordenación O.10. "Acciones exteriores".

4.2.5.3. Red de energía eléctrica y red de alumbrado público

Dentro del ámbito del Plan Parcial existe una subestación eléctrica que, razonablemente, será la que abastezca de energía eléctrica al polígono industrial. Así, desde ella se ha tomado el punto de partida de la red de abastecimiento de media tensión que servirá a la actuación.

Para el estudio de este servicio se han tenido en cuenta experiencias anteriores de carácter industrial, estudios estadísticos y orientaciones sobre consumo, así como la normativa existente. En cualquier caso, estos cálculos tienen carácter orientativo y será el Proyecto de Urbanización el que precise los extremos de los mismos y los afine en función, entre otros factores, de los condicionantes que imponga la compañía suministradora.

Como dato de partida, habitual en espacios industriales, la potencia demandada adoptada como base de cálculo es 0,06 kVA/m² de parcela. Esta potencia aplicada a las superficies totales arroja como potencia total previsible la cantidad de:

$$0,06 \times (1.047.132 \times 202.206 + 17.647) = 76.019 \text{ kVA}$$

Aplicando un coeficiente de simultaneidad conservador (0,7), habitual para este tipo de actividades, se obtienen 53.213 kVA como demanda de energía. A esta potencia habrá que añadirle la destinada

al alumbrado público que será convenientemente calculada en el Proyecto de Urbanización.

Para cubrir adecuadamente la potencia resultante, se implantarán los centros de transformación (C.T.) (con dos transformadores de 630 kVA cada uno) que resulten necesarios, que como mínimo serán cuarenta y tres (43) C.T. Para una adecuada distribución de las cargas a las parcelas se deberán disponer todos aquellos adicionales para que la distancia del recorrido de abastecimiento desde el C.T. a cada parcela no sea superior a 200 m (lo que implica una distancia entre los C.T. de unos 350 a 400 metros). Con ello quedaría cubierta la eventual demanda extra de potencia de industrias que requieran una potencia superior debido a sus actividades. En cualquier caso, este estudio orientativo propone una capacidad para los C.T. que está en función del modelo que implante la compañía suministradora y sus características técnicas, aspectos que serán valorados convenientemente en la redacción del Proyecto de Urbanización. No obstante, en las Manzanas M-2 y M-4, a las que corresponderían 9 C.T. a cada una, sólo se han dispuesto 4 C.T. ya que la dimensión de las mismas apropiadas para la localización de grandes unidades productivas dará lugar a unos consumos en media tensión importantes que no precisan de C.T. En consecuencia se grafían indicativamente sólo 33 C.T.

Los CT previstos se proyectan en anillo, desde la subestación transformadora ubicada junto a la carretera LE-442, para garantizar el suministro continuo. Los CT se han situado, dentro de lo posible, en el centro de gravedad de las cargas.

La distribución de Media Tensión (M.T.) se realizará en tubo subterráneo canalizado bajo los viarios, cumpliendo las prescripciones pertinentes de la compañía suministradora.

Por último la alimentación a las parcelas se realizará en baja tensión (B.T.) partiendo de los C.T. El cableado se realizará igualmente bajo tubo enterrado, para evitar roturas de las calzadas o aceras ante posibles modificaciones sobre las previsiones que finalmente determine el Proyecto de Urbanización.

Ante la posibilidad de tener que alimentar alguna parcela en M.T., se prevé una canalización específica, independiente de las anteriormente descritas.

La red de energía eléctrica, a nivel de esquema general, queda definida en el plano de ordenación O.8. "Red de energía eléctrica y alumbrado público" del presente documento.

En cuanto al alumbrado público se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Las luminarias, que han de ser de tipo ambiental, se situarán en la red viaria, y su altura máxima será de seis (6) metros.

- Se distribuirán en circuitos independientes de forma que no disten más de veinte (20) metros entre sí.

- Se asegurarán los siguientes niveles de iluminación:

• Vías de acceso	calzada y mediana	> 22 lux
	aceras	> 16 lux
• Viario distribuidor	calzada y bulevar	> 18 lux
	aceras	> 12 lux
• Calles transversales y longitudinales	calzada	> 18 lux
	aceras	> 12 lux
• Plazas	calzada	> 15 lux
	aceras	> 8 lux

En el proyecto de Urbanización se justificarán estos niveles mediante los correspondientes cálculos luminotécnicos.

- Los circuitos irán conectados a los centros de mando ubicados en la C.T.

La red de alumbrado público queda definida esquemáticamente en el plano de ordenación O.8. "Red de energía eléctrica y alumbrado público" de este documento.

4.2.5.4. Red de Telefonía

En razón de la liberalización del mercado de las telecomunicaciones, que se ha traducido en una amplia gama de proveedores del servi-

cio, y de la diversidad de soluciones técnicas que cada uno ofrece como soporte de su sistema, este documento de Plan Parcial no define la red de telefonía a implantar en el ámbito de actuación. Será la sociedad GESTURCAL la que, en función de los acuerdos a los que llegue con las empresas prestadoras del servicio, defina, en su momento, las condiciones de implantación de dicha red, y el Proyecto de Urbanización el que recoja dicha implantación y ajuste y corrija las condiciones previstas por las compañías suministradoras.

4.2.5.5. Red de gas

En la línea de lo mencionado en el punto anterior y en función, sobre todo, de la evaluación de la demanda efectiva de este suministro que GESTURCAL estime en su momento, así como de los requerimientos técnicos o de otro tipo, se definirá la necesidad final de la implantación de este servicio, que este Plan Parcial no recoge. Sí que se considera, como en el caso de la telefonía, que en función de los acuerdos a los que GESTURCAL llegue con la empresa suministradora, se definirá la misma, en su caso, en el Proyecto de Urbanización.

En este Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta, en relación con las instalaciones requeridas para la prestación del servicio de gas, que las mismas se localizarán en las parcelas de infraestructuras, preferentemente en la M-20.2. Igualmente, en el caso de que exista la necesidad de ubicar depósitos u otras instalaciones auxiliares a la red de distribución de gas, éstos se ubicarán, además de en las parcelas anteriormente referidas, en las áreas de estancia y paseo de acompañamiento al viario, preferentemente en la mediana del viario distribuidor.

4.3. Cuadro de características de usos del suelo

Se incluyen, a continuación, dos cuadros resumen. El primero, de superficies calificadas, establece para cada una de las ordenanzas las superficies y la edificabilidad máxima. El segundo, más pormenorizado, refleja las superficies de cada una de las manzanas y submanzanas a las que corresponden usos pormenorizados diferentes.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES CALIFICADAS Y EDIFICABILIDADES					
PLAN PARCIAL INDUSTRIAL VILLADANGOS		SUPERFICIE		COEF. DE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE
ZONA DE ORDENACIÓN	GRADO O TIPO	A	% sobre actuación	B	C = A x B
		m ²		m ² /m ²	m ²
PRODUCTIVA	G1	150.456	7,52%	0,85	127.888
	G2	308.249	15,41%	1,00	308.249
	G3	607.639	30,38%	0,70	425.347
TOTAL ZONA PRODUCTIVA		1.066.344	53,32%		881.484
EQUIPAMIENTOS	PUBLICO	41.979	2,10%	0,60	25.187 (no computables)
	PRIVADO	160.227	8,01%	0,85	136.193
TOTAL ZONA EQUIPAMIENTOS		202.206	10,11%		136.193
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		202.339	10,12%		
TOTAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		202.339	10,12%		
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES BÁSICOS		17.647	0,88%	0,10	1.765
TOTAL SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES		17.647	0,88%		1.765
RED VIARIA	VIARIO Y APARCAMIENTO	452.493	22,62%		
	ESTANCIA Y PASEO	58.971	2,95%		
	TOTAL RED VIARIA	511.464	25,57%		
TOTAL ACTUACIÓN		2.000.000	100,00%	0,50	999.442

(valores contabilizando sólo ZP y ZE privada)

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES POR MANZANAS					
CÓDIGO MANZANA	SUPERFICIE (m ²)	% Sobre actuación	CÓDIGO MANZANA	SUPERFICIE (m ²)	% Sobre actuación
M-1.1	41.979	2,10%	M-11	45.297	2,26%
M-1.2	3.476	0,17%	TOTAL M-11	45.297	2,26%
M-1.3	15.883	0,79%	M-12	51.653	2,58%
TOTAL M-1	61.338	3,07%	TOTAL M-12	51.653	2,58%
M-2.1	255.350	12,77%	M-13.1	9.165	0,46%
M-2.2	4.500	0,23%	M-13.2	75.228	3,76%
M-2.3	4.500	0,23%	TOTAL M-13	84.393	4,22%
TOTAL M-2	264.350	13,22%	M-14	5.125	0,26%
M-3	34.827	1,74%	TOTAL M-14	5.125	0,26%
TOTAL M-3	34.827	1,74%	M-15	11.250	0,56%
M-4.1	255.350	12,77%	TOTAL M-15	11.250	0,56%
M-4.2	4.500	0,23%	M-16	84.393	4,22%
M-4.3	4.500	0,23%	TOTAL M-16	84.393	4,22%
TOTAL M-4	264.350	13,22%	M-17	5.125	0,26%
M-5	34.827	1,74%	TOTAL M-17	5.125	0,26%
TOTAL M-5	34.827	1,74%	M-18	11.250	0,56%
M-6.1	80.059	4,00%	TOTAL M-18	11.250	0,56%
M-6.2	4.500	0,23%	M-19.1	75.228	3,76%
TOTAL M-6	84.559	4,23%	M-19.2	9.165	0,46%
M-7.1	18.811	0,94%	TOTAL M-19	84.393	4,22%
M-7.2	2.608	0,13%	M-20.1	8.356	0,42%
M-7.3	15.160	0,76%	M-20.2	9.002	0,45%
M-7.4	48.933	2,45%	M-20.3	3.371	0,17%
TOTAL M-7	85.512	4,28%			
M-8.1	37.746	1,89%			

M-8.2	15.258	0,76%	TOTAL M-20	20.729	1,04%
M-8.3	2.561	0,13%	M-21	77.385	3,87%
M-8.4	29.051	1,45%	TOTAL M-21	77.385	3,87%
TOTAL M-8	84.616	4,23%	VIARIO	452.493	22,62%
M-9	36.046	1,80%	ESTANCIA	58.971	2,95%
TOTAL M-9	36.046	1,80%	TOTAL RED VIARIA	511.464	25,57%
M-10	57.118	2,86%			
TOTAL M-10	57.118	2,86%			
TOTAL PLAN PARCIAL				2.000.000	100,00%

4.4. Cumplimiento de estándares legales

4.4.1. Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León

* El artículo 44 "Determinaciones" de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, referido a Normas Urbanísticas Municipales, contempla en su punto 3 las determinaciones de ordenación detallada para suelo urbanizable:

a) Con destino tanto a espacios libres públicos como a equipamientos, se preverá al menos 10 y 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, respectivamente.

b) Se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

Por su parte, la densidad que determina el planeamiento de rango superior, la Modificación Puntual de las NN.SS. de Villadangos del Páramo, es de 0,5 m²/m². Esto se traduce en que sobre un ámbito de 2.000.000 m², se tendría una edificabilidad total de 1.000.000 m², a consumir entre la edificación de la zona productiva y la de los equipamientos de carácter privado.

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

Con esta edificabilidad total lucrativa computable será necesario reservar 200.000 m² de suelo para espacios libres públicos y otros tantos para equipamientos (20 m²/100 m²c).

La ordenación propuesta cumple con el estándar mínimo determinado por la Ley, puesto que reserva 202.339 m² para espacios libres públicos y 202.206 m² para equipamientos.

Respecto al carácter público o privado de los equipamientos, parece mayoritariamente aceptado que la Ley no establece la obligatoriedad de que éstos tengan que ser públicos, o dicho de otro modo, delega en el planificador municipal la decisión de qué porcentaje de los terrenos destinados a equipamientos debe ser reservada para equipamientos públicos. En este caso, el planeamiento de rango superior, es decir, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo y la Modificación Puntual de las mismas que habilita el sector del Suelo Urbanizable no Delimitado, no define esa proporción. Así, el presente documento de Plan Parcial establece como equipamiento público la zona M-1.1 (según la denominación del plano de ordenación O.5. "Parcelación indicativa"), que suma 41.979 m², dejando el resto de las zonas de equipamiento como equipamiento privado (160.227 m²).

APARCAMIENTOS

Por lo que respecta a la dotación de plazas de aparcamiento, son necesarias 10.000 (1.000.000/100) plazas de uso público.

El Plan Parcial ha previsto en el viario y espacios anejos un total de 10.009 plazas de uso público, con lo que cumple con el estándar legal establecido.

El recuento pormenorizado de plazas de aparcamiento de detalle en el plano de ordenación O.2. "Alineaciones y rasantes. Red viaria y sistema de aparcamientos públicos".

* El artículo 36 establece en su apartado d):

d) En sectores con uso predominante industrial o de servicios, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superiores a dos tercios de la superficie del sector.

Habida cuenta de la densidad de referencia del Plan Parcial, 0,5 m²/m², que suponen 1.000.000 m² construibles sobre una superficie del sector de 2.000.000 m², y tomándose el supuesto más desfavorable, es decir, que esos metros se construyeran en una sola planta se tendría una ocupación del 50%, inferior al 66% que establece como límite la Ley.

* El artículo 38, apartado 1, letra c) establece sobre las reservas para espacios libres públicos:

c) Espacios libres públicos: (...) en sectores con uso predominante industrial, se destinarán preferentemente a arbolado perimetral; en todo caso el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por ciento.

En el plano de ordenación O.1. "Zonificación", así como en el apartado 5. "Condiciones particulares de las zonas" de las Ordenanzas del presente Plan Parcial, puede comprobarse el cumplimiento de estas determinaciones.

* El artículo 38, apartado 3 establece:

3) Asimismo el planeamiento procurará mejorar la calidad urbana, y a tal efecto se respetarán las siguientes normas de diseño urbano:

a) Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.

b) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el aprovechamiento del subsuelo no superará un 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento e instalaciones.

c) En suelo urbanizable, la altura máxima de cada fachada de un nuevo edificio no podrá ser superior a tres medios de la distancia a la fachada más próxima.

Estas determinaciones se cumplen en su totalidad como puede comprobarse en las Ordenanzas del presente Plan Parcial, toda vez que se permite la edificación de una planta bajo rasante, pero sin aprovechamiento (exclusivamente para uso de garaje-aparcamiento o instalaciones al servicio de la edificación). En cuanto a la distancia entre fachadas de edificaciones enfrentadas, en el caso más desfavorable la separación mínima entre alineaciones es de 18 m y la altura máxima de las edificaciones se limita a 11 m, cumpliéndose sobradamente con el límite que prescribe la Ley, que tendría que ser, si no se computaran los retranqueos, de una altura inferior a 27 m.

* El artículo 39 establece en su apartado 1:

1. El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo el reparto equitativo de los beneficios y cargas de la actividad urbanística, utilizando para ello el aprovechamiento medio, coeficiente que se establecerá en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanístico.

En cumplimiento de este artículo se procede al cálculo del aprovechamiento medio del sector, mediante la siguiente fórmula:

$$Am = (\sum Si \cdot ei \cdot \alpha_i) / St$$

Donde:

• Am: es el aprovechamiento medio del sector expresado en metros cuadrados construibles en el uso predominante por cada metro cuadrado de suelo.

• Si: es la superficie calificada para cada uso dentro del sector.

• ei: es la edificabilidad asignada a cada uso.

• α_i : es el coeficiente de homogeneización de cada uso al uso predominante en el sector.

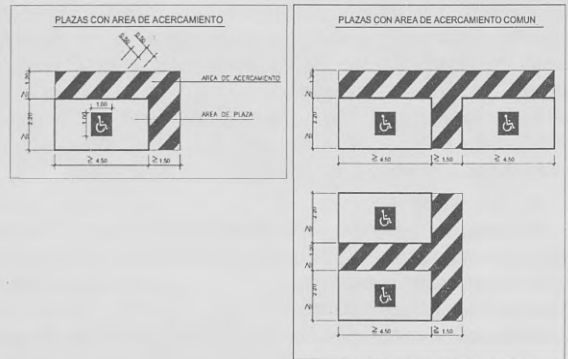
• St: es la superficie total del sector excluidas las dotaciones públicas existentes (ninguna en el caso de este sector).

Tomando las superficies y edificabilidades del cuadro del apartado 4.3. de esta Memoria de Ordenación y los coeficientes de homogeneización del apartado 4.4.3. del mismo documento, se obtiene:

$$Am = 0,499721 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2 \text{ s}$$

4.4.2. Decreto 217/2001 de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León

El artículo 5. "Aparcamientos" del Decreto de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León establece la obligatoriedad de disponer de plazas de aparcamiento para vehículos que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad con movilidad reducida. El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada cuarenta o fracción adicional. Las plazas se compondrán de un área de plaza y un área de acercamiento de acuerdo con los siguientes esquemas:



El Plan Parcial destina un total de 258 plazas de aparcamiento para discapacitados, cumpliendo sobradamente el estándar exigible de 251 plazas (como resultado de dividir las 10.009 plazas de uso público por el estándar de 1/40 plazas).

La localización de las plazas para discapacitados se ha realizado con criterios de máxima accesibilidad, buscando la cercanía a las aceras y áreas peatonales. En el plano de ordenación O.2. "Alineaciones y rasantes. Red viaria y sistema de aparcamientos públicos" se señala su localización y disposición, siempre agrupadas de dos en dos.

4.4.3. Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo y Modificación Puntual de suelo urbanizable

* Las Normas Subsidiarias no contemplan el sector de planeamiento de que es objeto este Plan Parcial, previendo únicamente un pequeño sector de urbanizable residencial en todo el municipio. Así, no existen determinaciones salvo las genéricas del régimen del suelo urbanizable que afecten a los terrenos, y que se inscriben dentro de las determinaciones de la legislación urbanística para esta clase de suelo, cuyo cumplimiento se ha verificado en el punto anterior.

Respecto a la cesión del 10% de aprovechamiento del sector a favor del Ayuntamiento, el artículo 4.04.07. de las NN.SS. contempla esta cesión del 10% o porcentaje pactado. Sin embargo, en virtud de los compromisos adquiridos por el Ayuntamiento de Villadangos del Páramo en el "Convenio para la promoción y gestión del Polígono Industrial de Villadangos" suscrito entre esta entidad y la sociedad GESTURCAL, S.A. el Ayuntamiento cede el 10% del aprovechamiento medio a favor de GESTURCAL, S.A., que se compensará de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística vigente en mejoras de la urbanización, dotación y servicios del sector con arreglo a sus características.

* En lo referente a la sujeción a las determinaciones de la Modificación Puntual Suelo Urbanizable industrial, que se recogen de forma detallada en el punto 2.2. "Situación y determinaciones de planeamiento general" de la Memoria Informativa, se comprueba su estricto cumplimiento:

- Superficie del sector delimitado 200 ha, que cumple la mínima de 100 ha del primer sector y recomendada de 200 ha.

- Depuradora Municipal adscrita como obra exterior al Plan Parcial y recogida en el punto 4.2.5.2. "Red de saneamiento", y en el documento Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero.

- Incompatibilidad de usos: residencial, máximo una vivienda por parcela de un máximo de 150 m². Cumplido en las ordenanzas particulares de las zonas que restringen el uso residencial a una vivienda por parcela con un máximo de 125 m².

- El sistema de actuación definido por el Plan Parcial es el de Concierto, coincidente con el propuesto por la Modificación Puntual.

- En relación con el apartado 3.8. "Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados. Normativa industrial" de la Modificación Puntual, se establecen en este Plan Parcial los siguientes coeficientes:

- Uso de industria escaparate: 1,000000 / - Uso de industria pequeña: 1,000000 /

- Uso de industria mediana: 1,000000 / - Uso dotacional de equipamiento privado: 1,000000

La asignación igualitaria de coeficientes a todos los usos tiene su justificación en que se trata de una actuación de promoción unitaria y pública (GESTURCAL). Además, se refuerza y facilita la flexibilidad parcelaria y de usos establecida como criterio básico en la redacción del presente Plan Parcial.

El resto de determinaciones de la Modificación Puntual coincide con las determinaciones genéricas de la legislación urbanística de Castilla y León, ya contempladas en el punto anterior.

4.4.4. Decreto 191/2001 de Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León

En cumplimiento del Apartado 13. Planeamiento e intervención urbanística del Decreto 191/2001 se hacen las siguientes consideraciones:

- La definición del uso comercial se materializa en los puntos 4.5. Uso de terciario comercial y 4.6. Uso dotacional de equipamientos (Equipamiento comercial) de las Ordenanzas Reguladoras de este Plan Parcial. De cara a la implantación de los establecimientos comerciales (proyecto de edificación, licencia de actividades y demás permisos) para la pormenorización de dicho uso este documento se somete a lo regulado en el Capítulo 2º del Título I del Plan General de Equipamiento Comercial.

- En función de la población seguido de Villadangos del Páramo, tendrán la consideración de gran establecimiento comercial los establecimientos con una superficie neta de venta al público superior a (1.000) metros cuadrados.

- El presente Plan Parcial, como queda debidamente justificado en esta Memoria de Ordenación, se ha formulado atendiendo a los problemas derivados de la movilidad de vehículos y personas en el ámbito, tomando en cuenta la implantación del uso comercial pero considerando que éste es siempre un uso complementario del característico, que es el industrial. En concreto, en lo relativo a la dotación de plazas de aparcamiento se han cumplido sobradamente las determinaciones de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo, y además se ha fijado una dotación suplementaria para aquellas parcelas donde se implante una actividad comercial.

- La estructura comercial del municipio de Villadangos del Páramo tiene un carácter de comercio de subsistencia, tanto por su composición como por el número de establecimientos (un taller de reparación, una farmacia, un supermercado y un centro médico) salvo en un pequeño grupo de comercios vinculados a la carretera N-120 (una gasolinera, cuatro hoteles y seis restaurantes). En todo caso, no existe ningún centro comercial ni conjunto de comercios que funcione como tal, tenga una tradición histórica o se vincule a la trama urbana o casco histórico. Por su parte, la actividad comercial que previsiblemente se implante en el Polígono industrial no parece probable que vaya a atender al ámbito local por la escasa población del municipio sino a las necesidades generadas por el propio polígono o al ámbito supramunicipal, no planteándose conflictos a priori con el comercio existente. En todo caso, se podrá establecer cierta actividad vinculada con la carretera N-120, que se valora complementaria a la existente en la actualidad, toda vez que va a entrar en servicio la autovía León-Astorga que aumentará la demanda de este tipo de servicios.

- En todos los aspectos no contemplados expresamente en el presente documento en lo referente a la implantación del uso comercial (Terciario comercial y Equipamiento comercial), en concreto sobre concesión de licencias y autorizaciones, se estará a lo dispuesto por la Ley 2/1996, de 18 de junio, de Equipamientos Comerciales de Castilla y León y por el Decreto 191/2001, de 12 de julio, por el que se aprueba el Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León.

4.5. Parcelación indicativa

El presente Plan Parcial propone una parcelación indicativa, que queda reflejada en el plano de ordenación O.5. "Parcelación indicativa" de este documento.

El Plan Parcial, con el objeto de conseguir una mejor adecuación de la oferta a la demanda en función de la evolución de las tendencias del mercado, no establece una parcelación a priori. Cada

manzana de la ordenación propuesta se podrá lotear en parcelas siempre que la proporción entre sus dimensiones, frente/ fondo, sea igual o superior a la fracción 1:3, debiendo cumplir el resto de las determinaciones reguladas en su zona de ordenación.

Por otra parte, en el mencionado plano de parcelación indicativa se identifican las parcelas que puedan ser objeto de permuta entre GESTURCAL, S.A. y la Junta Vecinal de Villadangos del Páramo, una vez el polígono se halle urbanizado y con servicios. Estas parcelas constituirán el contravalor contemplado en el "Convenio para la permuta de terrenos del Polígono Industrial de Villadangos", suscrito entre GESTURCAL y la Junta Vecinal de Villadangos, identificándose tres grupos de aproximadamente 1 ha cada uno en cada una de las etapas del Plan Parcial y en los términos observados en el mencionado convenio.

En el plano de ordenación O.5. bis "Parcelación indicativa con Estudios de Detalle en Manzanas" se presenta gráficamente una parcelación indicativa que señala las posibilidades de parcelación mediante la apertura de viarios transversales.

III. ORDENANZAS REGULADORAS

1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. Objeto

El objeto de estas Ordenanzas es la regulación de la urbanización, del uso de los terrenos y de la edificación, de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, y de sus condiciones higiénico-sanitarias, de seguridad y estéticas del ámbito de actuación "Plan Parcial Polígono Industrial Villadangos".

1.2. Ámbito

Las presentes Ordenanzas serán de obligado cumplimiento en el área delimitada como Suelo Urbanizable no Delimitado Industrial, dentro del término municipal de Villadangos del Páramo, de cuyo desarrollo es objeto este Plan Parcial de Ordenación. En cualquier caso, se trata de Ordenanzas complementarias al cuerpo normativo establecido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo, a excepción de las regulaciones específicas que se establecen en el presente Plan Parcial.

1.3. Aplicación de la Normativa de las Normas Subsidiarias

Los usos del suelo y la edificación establecidos en el territorio afectado por esta Ordenanza vendrán obligados a cumplir las condiciones generales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo, así como todo lo referente a los conceptos regulados por ellas para el desarrollo de los sectores del suelo urbanizable, y en lo relativo al ejercicio de las facultades de uso, de edificación, de parcelación y de urbanización.

1.4. Régimen urbanístico

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable, la normativa urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo y por este Plan Parcial.

1.5. Clasificación del suelo

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial de Ordenación están clasificados como Suelo Urbanizable no Delimitado.

1.6. Calificación del suelo

Para la aplicación de la Ordenanza se ha dividido el ámbito en diferentes zonas, reflejadas en el plano de ordenación O.1. "Zonificación" del presente documento, y para las que se definen en estas Ordenanzas las condiciones y parámetros de ordenación. Estas zonas son:

- * Zona productiva
- * Zona dotacional de equipamientos
- * Zonas verdes y espacios libres
- * Zona de servicios infraestructurales básicos
- * Red viaria

2. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

2.1. Instrumentos de gestión

La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en este Plan Parcial de Ordenación se realizará por medio del pertinente

Proyecto de Actuación, cuyo desarrollo se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de Concierto establecido.

2.2. Proyecto de urbanización

El Proyecto de Urbanización se ajustará a las determinaciones de la legislación urbanística, a lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo, a las determinaciones señaladas en el Reglamento de Planeamiento y a lo que se establece en el presente Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las determinaciones de este Plan Parcial, sin perjuicio de que pueda hacer adaptaciones de detalle. Si estas adaptaciones suponen alteración de lo previsto en este Plan Parcial, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del presente Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización podrá incluirse y aprobarse conjuntamente con el Proyecto de Actuación.

2.3. Plazos de ejecución

El Plan de Etapas fija los plazos de ejecución de la totalidad de la urbanización expresando la duración de las distintas etapas.

2.4. Delimitación de unidades de actuación

Se delimita una única unidad de actuación que incluye la totalidad del sector.

2.5. Estudios de detalle

En desarrollo y pormenorización del presente Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle, regulados en el artículo 45 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, con el objeto previsto en dicho artículo. Cuando el objeto del Estudio de Detalle responda a:

- Posibilitar la edificación adosada en parcelas con superficie superior a 15.000 m² (ED tipo I)

- Apertura de viarios transversales en las manzanas M-2 y M-4 (ED tipo II)

- Apertura de viarios longitudinales en las manzanas M-6, M-7, M-8, M-10 y en las manzanas resultantes de la apertura de viarios transversales en las manzanas M-2 y M-4 (ED tipo III)

Deberá cumplirse la regulación específica establecida para los mismos en este Plan Parcial.

Podrán redactarse Estudios de Detalle (ED tipo I) en las parcelas de la zona productiva y en la zona de equipamiento con superficie superior a quince mil metros cuadrados (15.000 m²), que dispongan con un frente mínimo de ciento cincuenta metros (150 m), con objeto de hacer posible la edificación con tipología adosada. La ordenación resultante deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad en régimen de propiedad horizontal. La regulación de estos Estudios de Detalle se pormenoriza en el apartado H. RÉGIMEN ESPECIAL DE PARCELACIÓN del punto 5.3.4. de estas Ordenanzas reguladoras.

Se podrán, para las manzanas M-2 y M-4, y mediante la redacción de Estudio de Detalle (ED tipo II), establecer nuevos viarios transversales. Estos Estudios de Detalle cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima del ámbito será la correspondiente a la totalidad de la manzana.

- Podrán establecerse uno o dos viarios transversales.

- El nuevo frente de las manzanas resultantes será, al menos, de 120 metros.

- La sección del viario será, al menos, la prevista como sección de viario DD' del plano de ordenación O.3 "Red viaria. Secciones tipo".

- Las infraestructuras de urbanización de estos nuevos viarios serán las establecidas en el presente Plan Parcial para los viarios transversales previstos.

- Los nuevos viarios serán objeto de cesión para uso y dominio público.

Se podrán establecer nuevos viarios, perpendiculares al viario transversal, en adelante viarios longitudinales, en las manzanas M-6, M-7, M-8, M-10 y en las manzanas resultantes de la "división" de las manzanas M-2 y M-4 con viarios transversales, mediante la formulación de Estudios de Detalle. Estos Estudios de Detalle (ED tipo III) podrán establecer edificación, a ambos lados del viario, con tipología adosada y cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie del ámbito será de once mil setecientos (11.700) metros cuadrados como mínimo.

- El trazado del viario que se abra será ortogonal en sus dos extremos a calles transversales propuestas en la ordenación de este Plan Parcial, debiendo ser asimismo rectilíneo y continuo (sin quiebros). La sección mínima del mismo será igual a dieciocho (18) metros, según la sección de viario DD' del plano de ordenación O.3. "Red viaria. Secciones tipo".

- La separación entre los ejes de dos calles consecutivas que se abran mediante estos Estudios de Detalle será de ciento ocho (108) metros como mínimo.

- La ordenación resultante ha de ser acorde con las determinaciones del artículo 5.2.1. de las Ordenanzas reguladoras de este Plan Parcial.

- La ordenación resultante deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad en régimen de propiedad horizontal.

- El acceso se resolverá siempre desde el viario que se abra por el Estudio de Detalle y nunca desde los viarios establecidos donde el presente Plan Parcial.

- Se establece una dotación adicional de plazas de aparcamiento que será la resultante de aplicar el coeficiente de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construibles (1 plaza/100 m² construibles), que se resolverá en el viario que se abra y en el interior de las parcelas.

La edificabilidad total resultante de la ordenación mediante los Estudios de Detalle no superará, en ningún caso, la edificabilidad establecida para la parcela original.

3. CONDICIONES GENERALES

3.1. Ejecución de las obras

Las obras de urbanización y edificación se ajustarán a lo establecido en estas Ordenanzas, teniendo asimismo en cuenta las disposiciones contenidas al respecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo. Para todo lo no regulado en las presentes Ordenanzas, tendrán carácter complementario las determinaciones que al tenor establezca en su normativa dicho planeamiento general.

En todo caso se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

- El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

- Están terminantemente prohibidas las operaciones de carga y descarga fuera de la parcela.

- Las canalizaciones subterráneas de las redes de instalaciones que discurran por un mismo lado de la acera deberán estar todas incorporadas en un único prisma que las aloje a todas ellas. El Proyecto de Urbanización deberá cumplir esta prescripción mediante el adecuado diseño de dichos prismas con la capacidad suficiente para albergar todas y cada una de las instalaciones previstas en su dimensión adecuada, así como sus posibles ampliaciones, por lo que deberán existir las canalizaciones de reserva para cada red con una holgura del veinte por ciento (20%) sobre la prevista por el cálculo.

3.2. Licencias, inspección urbanística e infracciones urbanísticas

Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en la legislación de Régimen Local, y del Reglamento de Disciplina Urbanística, serán de aplicación las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo.

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El Proyecto de Actuación fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los adquirentes de las parcelas.

3.3. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas

En la urbanización y en todos los edificios de nueva construcción, así como en las obras de rehabilitación y reestructuración deberá

cumplirse la legislación y normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, en particular el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social.

3.4. Condiciones de la edificación

3.4.1. Accesos a parcelas

El ancho de cada acceso no será mayor de cinco (5) metros, y deberá disponerse entre dos alcorques consecutivos de los dispuestos en las aceras. El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos.

Los accesos se diseñarán de manera que no sea necesaria realizar maniobras para acceder al interior de la parcela.

3.4.2. Niveles de edificación y rampas

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes de la parcela deberán quedar comprendidas entre las rectas que, con pendientes del quince por ciento en más o en menos ((15%), tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo, con una longitud no inferior a cinco (5) metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al dos por ciento (2%).

El nivel de la planta baja se mantendrá entre -0,15 y +1,00 metros sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la edificación, pudiéndose escalar la misma.

3.4.3. Elementos computables

Son computables dentro de la superficie total máxima edificable:

* La superficie edificable de todas las plantas sobre rasante, con independencia del uso a que se destinen.

* Todo aquel cuerpo volado: terrazas, balcones, miradores, etc., que dispongan de cerramiento y/o que sean accesibles (transitables). Se exceptúan, obviamente, las azoteas de las edificaciones aunque sean transitables.

* Las construcciones secundarias sobre los espacios libres de parcela (salvo las expresamente excluidas) siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida volumen cerrado y de carácter permanente.

3.4.4. Elementos excluidos

Quedan excluidos del cómputo del conjunto edificable las siguientes superficies y elementos:

1. En el cómputo de la superficie máxima edificable no computará la planta bajo rasante, cuando ésta esté permitida en la zona de ordenación, siempre que su uso sea el de garaje-aparcamiento o cuartos de servicio de las instalaciones del edificio.

2. Los soportales y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior si ello supone rebasar el límite de edificabilidad máxima.

3. Los patios interiores aunque sean cerrados.

4. Los equipos de proceso de fabricación adosados o anejos a las naves (bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc.), pero sí computará la superficie que éstos ocupen cuando se dispongan exentos en los espacios libres de parcela.

5. Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras de seguridad, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (depósitos de almacenamiento, torres de proceso, paneles solares, chimeneas, instalaciones en general, etc.).

6. El espacio destinado a pabellón de vigilancia o control de acceso a la parcela, siempre que no sobrepase los doce (12) metros cuadrados construidos, ni una (1) planta y tres (3) metros de altura máxima.

3.5. Condiciones higiénicas

3.5.1. Emisiones gaseosas

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de

diciembre (BOE 26-XII-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de febrero (BOE 22-IV-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

3.5.2. Aguas residuales

Ninguna persona física o jurídica descargará, depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

* Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales, ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0° y 40° en el punto de descarga.

* Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma para las instalaciones de alcantarillado o para el funcionamiento en los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad, ni tampoco una medida aislada superará en un 10% dicho límite.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

* Materiales nocivos: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que, ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

* Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento de sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes, sustancias similares y en general sólidos de tamaño superior a 1,5 cm en cualquiera de sus dimensiones.

* Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

* Materiales coloreados: Materiales con coloraciones no eliminables con el proceso de tratamiento empleado en las Estaciones Depuradoras, como lacas, pinturas, barniz, tintas, etc.

* Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.

* Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

* Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de Noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2.

Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

- Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

A tal fin, se limitará en los vertidos el contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

* Índices de calidad: Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

- Sólidos rápidamente sedimentables	15 mg/l
- Temperatura (°C)	40
- pH	5,5-10
- Grasas	100 mg/l
- Cianuros libres	2 mg/l
- Cianuros	5 mg/l
- Dióxido de azufre	20 mg/l
- Fenoles totales	5 mg/l
- Formaldehído	15 mg/l
- Amoníaco	1,5 mg/l
- Sulfuros	5 mg/l
- Sulfuros libres	0,5 mg/l
- Aluminio	30 mg/l
- Arsénico	1 mg/l
- Bario	20 mg/l
- Boro	4 mg/l
- Cadmio	1 mg/l
- Cobre	5 mg/l
- Cromo hexavalente	1 mg/l
- Cromo total	5 mg/l
- Zinc	5 mg/l
- Estaño	4 mg/l
- Hierro	2 mg/l
- Manganeso	4 mg/l
- Mercurio	0,2 mg/l
- Níquel	5 mg/l
- Plomo	2 mg/l
- Selenio	2 mg/l

La dilución en cualquier vertido de aguas residuales practicada con la finalidad de satisfacer estas limitaciones será considerada una infracción a esta Ordenanza, salvo en casos declarados de emergencia o peligro.

* Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u órdenes emitidas por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.

* D.B.O.: la demanda bioquímica de oxígeno en mg/l, será inferior a 40 mg de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18° C.

Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.

* Vertidos que requieren tratamiento previo: La relación que se indica a continuación contiene un listado de los productos que es preciso y obligatorio tratar antes de su vertido a la red de saneamiento, hasta alcanzar los límites de concentración que se establecen como permisibles:

- Lodo de la fabricación de hormigón (y de sus productos derivados).
- Lodos de fabricación de cemento.
- Lodo de galvanización conteniendo cianuro.
- Limpiadores en seco conteniendo halógeno.

- Benceno y derivados.
- Residuos de barnizar.
- Materias colorantes.
- Restos de tintas de imprenta.
- Residuos de colas y artículos de pegar.
- Resinas intercambiadoras de iones.
- Resinas intercambiadoras de iones con mezclas específicas de proceso.

- Lodo de industria de teñido textil.
- Lodos de lavandería.
- Restos de productos químicos de laboratorio.
- Combustibles sucios (carburante sucio)
- Aceites (petróleos) de calefacción sucios.
- Lodos especiales de coquerías y fábricas de gas.
- Materias frigoríficas (hidrocarburo de flúor y similares).
- Tetrahidrocarburo de flúor (tetra).
- Tricloroetano.
- Triclorotileno (tri).
- Lodo de galvanización conteniendo cromo VI.
- Lodo de galvanización conteniendo cromo III.
- Lodo de galvanización conteniendo cobre.
- Lodo de galvanización conteniendo zinc.
- Lodo de galvanización conteniendo níquel.
- Lodo de galvanización conteniendo cadmio.
- Óxido de zinc.
- Sales de curtir.
- Residuos de baños de sales.
- Sales de bario.
- Sales de baño de temple conteniendo cianuro.
- Sales de cobre.
- Ácidos, mezclas de ácidos, ácidos corrosivos.
- Lejías, mezclas de lejías, lejías corrosivas (básicas).
- Hipoclorito alcalino (lejía sucia).
- Concentrados conteniendo cromo VI.
- Concentrados conteniendo cianuro.
- Aguas de lavado y aclarado conteniendo cianuro.
- Concentrados conteniendo sales metálicas.
- Semiconcentrados conteniendo cromo VI.
- Semiconcentrados conteniendo cianuro.
- Baños de revelado.
- Soluciones de sustancias frigoríficas (refrigerantes).
- Residuos de fabricación de productos farmacéuticos.
- Micelio de hongos (fabricación de antibióticos).
- Residuos ácidos de aceite (mineral).
- Aceite viejo (mineral).

Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se establecen en las presentes Ordenanzas y en la Normativa Urbanística de Villadangos del Páramo.

3.5.3. Instalaciones de pretratamiento

Será exigible una determinada instalación de pretratamiento de los vertidos cuando los vertidos a la red de saneamiento no cumplan cualquiera de las anteriores condiciones o limitaciones. El usuario deberá presentar el proyecto de la misma y la información complementaria ante el Ayuntamiento para su revisión y aprobación previa, sin que pueda alterarse posteriormente los términos y especificaciones del proyecto presentado.

Podrá exigirse la instalación de medidores de caudal de vertidos, en los casos en que no exista fiabilidad respecto a los datos o estimaciones dados por el usuario.

El usuario será el responsable de la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiere lugar, con objeto de satisfacer las exigencias de la presente Normativa. La inspección y comprobación del funcionamiento de las instalaciones es facultad y competencia de los Servicios Técnicos Municipales.

3.5.4. Descargas accidentales

Cada usuario deberá tomar las medidas adecuadas para evitar las descargas accidentales de vertidos que infrinjan la presente Ordenanza, realizando las instalaciones necesarias para ello, con el

criterio establecido anteriormente sobre instalaciones de pretratamiento.

Si se produjese alguna situación de emergencia, el usuario deberá comunicar a los Servicios Técnicos Municipales tal circunstancia, con objeto de que éstos tomen las medidas oportunas de protección de sus instalaciones. A continuación remitirá un informe completo detallando el volumen, duración, características del vertido producido y las medidas adoptadas en previsión de que se produzcan de nuevo.

Estos Servicios Técnicos tendrán la facultad de investigar las responsabilidades que pudiera haber en cada caso.

3.5.5. Acciones reglamentarias

Los vertidos a la red de alcantarillado que no cumplan cualquiera de las limitaciones o prohibiciones que se especifican en la presente Ordenanza, darán lugar a que los Servicios Técnicos Municipales adopten alguna o algunas de las medidas siguientes:

a) Prohibición total del vertido cuando, existiendo el incumplimiento, este no pueda ser corregido ni en las instalaciones del usuario ni en las del polígono industrial.

b) Exigir al usuario la adopción de las medidas necesarias en orden a la modificación del vertido, mediante un pretratamiento del mismo, o modificación en el proceso que lo origina.

c) Exigir al responsable de efectuar, provocar o permitir la descarga, el pago de todos los gastos y costos adicionales a que se haya tenido que hacer frente como consecuencia de los vertidos, por desperfectos, averías, limpieza, etc.

d) Aplicación de sanciones.

3.5.6. Ruidos

Se permiten ruidos, siempre que no sobrepasen los 70 decibelios, medido en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere o en la franja de vegetación de protección del polígono.

3.5.7. Normativa complementaria

Las presentes Ordenanzas, sobre condiciones higiénicas, podrán desarrollarse mediante un Reglamento.

3.5.8. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Regulatorias, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ley 31/1995 de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, y demás disposiciones complementarias.

- Ley 5/1993 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas (*Boletín Oficial de Castilla y León* nº 209 de 29 de octubre) y Decreto 159/1994 de 15 de julio por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas.

- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces, y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos Municipales.

3.6. Condiciones de seguridad

3.6.1. Generalidades

Se permite el vallado perimetral del polígono industrial como medida de seguridad y control del mismo, y de protección medioambiental de su entorno.

3.6.2. Instalaciones de protección contra el fuego

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI en vigor, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Real Decreto 786/2001 de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes instalaciones:

a) Extintores manuales

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco, o anhídrido carbónico), que impulsada

por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio competente. Asimismo, la carga de los extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará atendiendo las siguientes determinaciones (u otras más restrictivas que puedan ser de aplicación como consecuencia de la normativa vigente):

- En oficina: Un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada doscientos (200) metros cuadrados construidos o fracción.

- En naves de fabricación o almacenaje: Un extintor por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos o fracción.

- Además, se deberá colocar un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.

- Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

b) Equipos de manguera:

Son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

- Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.

- Conducción de diámetro mínimo 45 mm o 25 mm y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.

- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento, instalados en paramentos verticales, a 120 cm del pavimento y con las características especificadas en la normativa vigente.

- Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 kg/cm² (344 kPa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante una (1) hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/s para la B.I.E. de 45 mm, y 1,6 l/s para las de 25 mm. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determinará atendiendo las siguientes determinaciones (u otras más restrictivas que puedan ser de aplicación como consecuencia de la normativa vigente):

- Oficinas: En cada planta, se instalará un equipo por cada cuarenta (40) metros o fracción de longitud de fachada principal.

- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada seiscientos (600) metros cuadrados de nave, situados a una distancia no superior a cuarenta (40) metros uno de otro y con un mínimo de dos equipos para naves inferiores a seiscientos (600) metros cuadrados. En cada caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.

4. USOS

4.1. Usos pormenorizados

A efectos de su regulación se consideran los siguientes usos:

- Uso industrial

- Uso de industria escaparate

- Uso de terciario empresarial

- Uso de terciario comercial

- Uso dotacional de equipamiento

· Equipamiento social

· Equipamiento de apoyo a la actividad productiva (equipamiento de contingencia)

· Equipamiento comercial

· Equipamiento deportivo

- Uso de servicios infraestructurales básicos

- Uso de red viaria

- Uso dotacional de zonas verdes y espacios libres

Cualquier otro uso no contemplado específicamente podrá implantarse siempre que cumpla con las condiciones de compatibilidad establecidas en las presentes normas.

Para todos aquellos usos que no quedan específicamente definidos en esta Ordenanza, deberán entenderse como aparecen definidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo.

4.2. Uso industrial

El uso industrial hace referencia a aquellas actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje, y distribución de productos de naturaleza industrial. El almacenaje y la distribución se entienden como actividades de clasificación y custodia de las mercancías propias de los usos industriales, con exclusivo suministro a mayoristas (sin venta directa al público).

4.3. Uso de industria escarapate

El uso de industria escarapate hace referencia a aquellas actividades de carácter industrial ligadas a la actividad comercial. Es decir, tiene similares características que el uso industrial, con la posibilidad de realizar exposición y comercialización de productos.

4.4. Uso de terciario empresarial

El uso de terciario empresarial se caracteriza por ser aquel cuyo principal recurso es el capital humano y que está orientado a la transferencia de conocimientos organizativos, empresariales, a la potenciación de la capacidad de comercialización, marketing, ingeniería, diseño industrial, publicidad, etc.

En las parcelas en que este uso sea predominante deberá preverse una dotación mínima de plazas de aparcamiento que será la que corresponda al resultado de aplicar el coeficiente de una plaza de uso público por cada cien metros cuadrados construidos de este uso (1 plaza /100 m² construidos). Esta dotación deberá disponerse obligatoriamente dentro de la parcela donde se desarrolle la actividad.

4.5. Uso de terciario comercial

El uso de terciario comercial se refiere a las actividades relacionadas con la prestación de servicios de ocio, actividades lúdicas, suministro de mercancías y venta al por menor y, en general, las vinculadas al desarrollo de la vida de relación de las personas.

Complementariamente, para el uso de terciario comercial se estará a lo dispuesto en el apartado 4.4.4. de la Memoria de Ordenación.

En las parcelas en que este uso sea predominante deberá preverse una dotación mínima de plazas de aparcamiento que será la que corresponda al resultado de aplicar el coeficiente de una plaza de uso público por cada cien metros cuadrados construidos de este uso (1 plaza /100 m² construidos). Esta dotación deberá disponerse obligatoriamente dentro de la parcela donde se desarrolle la actividad.

4.6. Uso dotacional de equipamientos

Es uso dotacional, ya sea público o privado, el que sirve para proveer a los ciudadanos de los medios que hagan posible su desarrollo integral, su bienestar y proporcionar los servicios (públicos o privados) propios de la vida comunitaria, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos que contribuyan al uso colectivo del Polígono.

A los efectos del establecimiento de condiciones particulares y, en su caso, de su pormenorización en el espacio, se distinguen las siguientes clases, en función del servicio a prestar:

* EQUIPAMIENTO SOCIAL. Cuando la dotación se destina a proveer algunas de las prestaciones de carácter general y/o colectivo. Entre ellas se pueden incluir las siguientes:

a) Asistencial: comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio, y a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales.

b) Docente-cultural: cuando la dotación se destina a proveer algunas de las prestaciones encaminadas a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas, las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura, así como la investigación, los ser-

vicios a la industria, y aquellos otros que contribuyan a una mejora en el desarrollo de las actividades del ámbito

* EQUIPAMIENTO DE APOYO A LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA. Comprende aquellas actividades de carácter general más representativas y singulares como la gestión, promoción, desarrollo y control del polígono industrial. Asimismo, incluye actividades de carácter empresarial (empresas, agrupaciones de empresas, fundaciones), públicas o privadas, y cuya función está relacionada con la prestación de servicios a la actividad industrial, servicios administrativos en general, etc.

* EQUIPAMIENTO COMERCIAL. Comprende aquellas actividades de prestación de servicios de tipo comercial. Entre ellas se pueden incluir las siguientes: instalaciones donde se desarrolla la vida de relación de las personas acompañada del ocio, mediante actividades lúdicas, suministro de mercancías y venta al por menor, así como la prestación de alojamiento temporal (hotelero), salas de reunión, establecimientos para el consumo de bebidas y comidas, hostelería, y pequeño comercio.

Complementariamente, para el uso de equipamiento comercial se estará a lo dispuesto en el apartado 4.4.4. de la Memoria de Ordenación.

En las parcelas en que este uso sea predominante deberá preverse una dotación mínima de plazas de aparcamiento que será la que corresponda al resultado de aplicar el coeficiente de una plaza de uso público por cada cien metros cuadrados construidos de este uso (1 plaza /100 m² construidos). Esta dotación deberá disponerse obligatoriamente dentro de la parcela donde se desarrolle la actividad.

* EQUIPAMIENTO DEPORTIVO. Comprende las áreas así como las instalaciones para fomentar la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física, ya sean cubiertas o al aire libre.

4.7. Uso de servicios infraestructurales básicos

Se define como aquel uso que hace referencia a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como:

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento
- Abastecimiento de energía eléctrica
- Telefonía, cable y fibra óptica
- Gas
- Servicios especiales, seguridad y control

4.8. Uso de red viaria

Uso de red viaria tienen los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen:

* RED VIARIA Y APARCAMIENTO: Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y demás vehículos en superficies habituales en las áreas urbanas, así como el estacionamiento anexo y el asociado de vehículos.

* ZONAS DE ESTANCIA Y PASEO: Es el conjunto de espacios anexos o integrados en la red viaria, con acondicionamiento vegetal opcional, y cuya función principal es facilitar los recorridos y estancias de los peatones, constituyendo elementos cualificadores del espacio del polígono.

4.9. Uso dotacional de zonas verdes y espacios libres

Comprende las zonas de uso y disfrute público destinadas a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales y estéticas del propio polígono, así como garantizar la protección medioambiental de su entorno.

4.10. Relaciones entre los usos

4.10.1. Usos característicos

Son los usos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos concretados en la clasificación de los mismos por el planeamiento general y calificados (pormenorizados) por el presente Plan Parcial para cada zona determinada.

4.10.2. Usos compatibles

Son los usos que están supeditados a los característicos, bien por considerarse vinculados directamente y contribuyendo al desarrollo

del uso característico, o bien porque aporten una diversidad funcional a las zonas de ordenación complementando el régimen de actividades.

4.10.3. Usos prohibidos

Son los usos no admitidos expresamente por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo o que no cumplan con las prescripciones de las ordenanzas del presente Plan Parcial.

4.11. Regulación de los usos

Los usos deberán cumplir las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo en aquellas condiciones no reguladas en el presente Plan Parcial.

5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

5.1. División en zonas

Se distinguen las siguientes zonas según su uso característico, que quedan reflejadas en el plano de ordenación O.1. "Zonificación" del presente documento:

- Zona productiva
- Zona dotacional de equipamiento
- Zona de servicios infraestructurales básicos
- Zona de red viaria
- Zonas verdes y espacios libres

5.2. Condiciones comunes para todas las zonas

Las condiciones comunes en cada zona son aquellas que regulan las determinaciones a que están sujetos los edificios e instalaciones en función de su localización. Para todo lo no especificado en las presentes Ordenanzas serán de aplicación las condiciones generales establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo.

5.2.1. Parcelación y alineación

El Plan Parcial define y establece la alineación como la línea que delimita las manzanas frente al viario y frente a las zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público, así como para establecer el cambio de uso entre parcelas colindantes.

El Plan Parcial no establece una parcelación vinculante. Las parcelas serán las que se requieran para cada implantación siempre que la relación entre frente y fondo sea igual o superior a la fracción 1:3, debiendo cumplir el resto de las determinaciones reguladas en su zona de ordenación. En consecuencia, son admisibles parcelas con relación frente-fondo de 1:1, 1:2 y 1:3 y no aquellas con denominador superior (1:4, 1:5, etc.)

No se admite la segregación de parcelas, salvo que las parcelas resultantes de la segregación cumplan con la superficie mínima regulada en su zona de ordenanza, posean acceso directo desde un vial público, y no contravengan cualquier otra determinación que les fuere de aplicación como consecuencia de su nueva situación parcelaria.

5.2.2. Área de movimiento

El área de movimiento de la edificación será el resultado de la aplicación simultánea de los retranqueos establecidos en cada norma zonal, grado y categoría, en su caso.

La forma y posición de la edificación es libre dentro de esta área.

No se admiten vuelos de la edificación ni elementos salientes que invadan las zonas de retranqueo obligatorio, salvo los elementos necesarios de acceso y control (caseta y/o cámaras).

No se permite la ocupación de los espacios resultantes de la separación a los linderos fijada, con ninguna clase de edificación, ni el almacenamiento aunque sea con carácter temporal, salvo lo regulado en las presentes Ordenanzas.

5.2.3. Ocupación máxima

La ocupación máxima de la parcela por la edificación, sobre y bajo rasante, se establece mediante la definición de las condiciones de posición de la edificación o alternativamente en forma de porcentaje para cada zona de ordenanza, grado y categoría, en su caso.

Los vuelos de la edificación y elementos salientes no computarán a efectos de la ocupación máxima permitida.

5.2.4. Edificabilidad

La edificabilidad de la parcela se establece en forma de coeficiente para cada zona de ordenanza, grado y categoría, en su caso.

5.2.5. Altura máxima

Con carácter general, la altura máxima de la edificación se establece en once (11) metros.

En el cómputo de la altura máxima no se incluyen las alturas de chimeneas, antenas y aparatos de instalaciones especiales necesarias para las funciones de las actividades que se han de realizar, siempre que no supongan un incremento de la edificabilidad permitida.

5.2.6. Número de plantas y altura libre de pisos

* El número máximo de plantas sobre rasante es de dos (2), planta baja y primera. La altura libre interior mínima será igual o superior a tres (3) metros.

* Se permite la construcción de una (1) planta bajo rasante, para uso exclusivo de almacén, cuartos de servicio de las instalaciones de la edificación o aparcamiento. No se permiten bajo rasante locales de trabajo, ni ningún uso que suponga la estancia prolongada de personas. Su altura libre será igual o superior a dos con siete (2,7) metros; en las zonas de paso de instalaciones la altura libre podrá reducirse hasta los dos con tres (2,3) metros.

5.2.7. Aparcamiento

En cumplimiento del artículo 44 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que estipula que se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada cien metros cuadrados construibles en el uso predominante, se han dispuesto sobre viario público plazas suficientes para cubrir esta exigencia. Para algunos usos concretos o en las ordenaciones resultantes de los Estudios de Detalle previstos en el apartado 2.5. se establecen dotaciones complementarias obligatorias, sin que éstas se consideren acumulativas en el caso de circunstancias concurrentes, habiendo de cumplirse el estándar más desfavorable en cada caso (el que dote de más plazas de aparcamiento).

Aquellos aparcamientos que se resuelvan en el interior de las parcelas por las necesidades propias de la industria que se establezca, lo harán preferentemente bajo rasante o bien en superficie dentro del área de movimiento de la edificación. Estos últimos espacios podrán ser cubiertos con elementos de protección del tipo pérgola, marquesina o similar.

Las dimensiones mínimas serán de doscientos veinte (220) centímetros de anchura por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud para los vehículos pequeños y de doscientos cuarenta (240) centímetros de anchura por quinientos (500) centímetros de longitud para los vehículos grandes.

5.2.8. A Jardinamiento

Se establece para cada zona de ordenanza, en forma de porcentaje. Se procurará, en la medida de lo posible, integrar el arbolado existente.

5.2.9. Patios

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios debe permitir inscribir un círculo de diámetro igual a la mayor de las alturas de las edificaciones que lo circunden.

5.2.10. Cerramiento de parcelas

Los límites de parcela se materializarán con el cerramiento tipo que será de malla o material diáfano similar sobre basamento macizo de fábrica de cero con cincuenta (0,50) metros de altura. La altura de la valla metálica será de dos (2) metros y el basamento se escalará, en los terrenos con pendiente, pudiendo quedar su altura comprendida entre cero con veinte (0,20) y un (1,00) metros. En los lugares de acceso se dispondrán puertas practicables, diáfanos y de altura libre.

Excepcionalmente, el cerramiento de parcelas que lindan con la carretera LE-442 habrá de ser diáfano (alambarrera) en toda su altura por hallarse a tres (3) metros del borde exterior de la explanación del viario.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas será sufragado por el propietario que se establezca primero, debiendo abonar la se-

gunda en establecerse el gasto proporcional antes de proceder a la construcción. La misma norma se seguirá en el caso de ser necesaria la construcción de muros de contención medianeros.

5.2.11. Condiciones estéticas

Las edificaciones deberán ajustarse a las siguientes determinaciones.

- La utilización de elementos estéticos deberá justificarse en proyecto, garantizando su adecuada integración en el entorno.

- Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

- Las paredes medianeras así como los paramentos exteriores susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado, entendiéndose por paramentos de fachada los que den frente a cualquier vía pública.

- Podrán colocarse sobre los cerramientos de la edificación o directamente pintados sobre los paramentos exteriores, carteles publicitarios o rótulos, realizados con materiales inalterables a los agentes atmosféricos.

- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las edificaciones deberán ofrecer un nivel de acabado que no desmerezca la estética del conjunto, por lo que deberán contemplar calidades similares a la edificación principal.

- Podrán admitirse cubiertas inclinadas o en diente de sierra, con la prohibición expresa de superficies reflectantes, procurando que el material de cubierta entone armoniosamente con el paisaje.

5.3. Zona productiva

5.3.1. Ámbito y grados

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación O.1. "Zonificación" como ZONA PRODUCTIVA (ZP).

Se establecen tres grados dentro de esta norma zonal:

- Grado 1: Industria Escaparate.

- Grado 2: Industria Pequeña.

- Grado 3: Industria Mediana.

5.3.2. Obras admisibles

Son admisibles todo tipo de obras en los edificios, la demolición parcial o total y las de nueva edificación.

5.3.3. Categorías en cada grado

Se establecen las siguientes categorías dentro de los grados de la presente ordenanza particular:

- Grado 1: Industria Escaparate: No se establecen categorías

- Grado 2: Industria Pequeña: • Categoría de industria NIDO
• Categoría de industria LIGERA

- Grado 3: Industria Mediana: • Categoría de industria MEDIA
• Categoría de industria GRANDE
• Categoría de industria en MANZANA ÚNICA

5.3.4. Condiciones de la edificación

A. ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano de ordenación O.2. "Alineaciones y rasantes. Red viaria y sistema de aparcamientos públicos" de este documento.

B. CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de parcelación, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones de parcela:

* Grado 1. Industria Escaparate:

- Superficie mínima: Dos mil setecientos (2.700) metros cuadrados.

- Frente mínimo: Treinta (30) metros.

- Forma: La forma será tal que permita la inscripción, en su interior, de un círculo de diámetro igual o superior a treinta (30) metros.

* Grado 2. Industria Pequeña, categoría NIDO:

- Superficie mínima: Trescientos (300) metros cuadrados.

- Frente mínimo: Diez (10) metros.

- Forma: La forma será tal que permita la inscripción, en su interior, de un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.

* Grado 2. Industria Pequeña, categoría LIGERA:

- Superficie mínima: Mil doscientos (1.200) metros cuadrados.

- Frente mínimo: Veinte (20) metros.

- Forma: La forma será tal que permita la inscripción, en su interior, de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros.

* Grado 3. Industria Mediana, categoría MEDIA:

- Superficie mínima: Dos mil setecientos (2.700) metros cuadrados.

- Frente mínimo: Treinta (30) metros.

- Forma: La forma será tal que permita la inscripción, en su interior, de un círculo de diámetro igual o superior a treinta (30) metros.

* Grado 3. Industria Mediana, categoría GRANDE:

- Superficie mínima: Cinco mil (5.000) metros cuadrados.

- Frente mínimo: Cuarenta y cinco (45) metros.

- Forma: La forma será tal que permita la inscripción, en su interior, de un círculo de diámetro igual o superior a cuarenta y cinco (45) metros.

* Grado 3. Industria Mediana, categoría MANZANA ÚNICA:

- Superficie mínima: Ciento cincuenta mil (150.000) metros cuadrados.

- Frente mínimo: Doscientos veinte (220) metros (esta dimensión es el resultado de restar al frente de las manzanas reguladas con esta categoría, la dimensión de un módulo "segregable" mediante el Estudio de Detalle (ED tipo II) de ciento ochenta (180) metros y el viario transversal correspondiente de dieciocho (18) metros).

- Forma: No se establecen condiciones de forma.

C. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Se establecen las siguientes tipologías en función de los grados y categorías definidos en esta norma zonal:

* Grado 1. Industria Escaparate: edificación aislada o pareada.

* Grado 2. Industria Pequeña, categoría NIDO: edificación adosada. La dimensión máxima del frente edificado continuo será de ciento cincuenta (150) metros.

* Grado 2. Industria Pequeña, categoría LIGERA: edificación adosada o pareada. En el caso de edificación adosada la dimensión máxima del frente edificado continuo será de ciento cincuenta (150) metros.

* Grado 3. Industria Mediana, categoría MEDIA: edificación pareada o exenta.

* Grado 3. Industria Mediana, categoría GRANDE: edificación exenta.

* Grado 3. Industria Mediana, categoría MANZANA ÚNICA: edificación exenta.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas están obligadas a situarse dentro del área de movimiento resultante de la aplicación de los retranqueos siguientes:

* Grado 1. Industria Escaparate

- Frontal: Diez (10) metros.

- Resto de linderos: Cinco (5) metros, salvo en el lindero al que se adose la edificación pareada. En el caso de una parcela a edificar con tipología de edificación pareada que linde con otra de iguales características ya edificada, el adosamiento se efectuará obligatoriamente al lindero donde se halle adosada la edificación existente con anterioridad.

* Grado 2. Industria Pequeña, categoría NIDO

- Frontal: Diez (10) metros.

- Trasero: Tres (3) metros.

- Lateral: no se permite retranquearse.

* Grado 2. Industria Pequeña, categoría LIGERA

- Frontal: Diez (10) metros.

- Trasero: Cinco (5) metros.

- Laterales: en el caso de existir retranqueo (edificación pareada), éste será de, al menos, cinco (5) metros. En el caso de una parcela a edificar con tipología de edificación pareada que linde con otra de iguales características ya edificada, el adosamiento se efectuará obligatoriamente al lindero donde se halle adosada la edificación existente con anterioridad.

* Grado 3. Industria Mediana, categoría MEDIA

- Frontal: Diez (10) metros.

- Resto de linderos: Cinco (5) metros, salvo en el lindero al que se adose la edificación pareada. En el caso de una parcela a edificar con tipología de edificación pareada que linde con otra de iguales características ya edificada, el adosamiento se efectuará obligatoriamente al lindero donde se halle adosada la edificación existente con anterioridad.

* Grado 3. Industria Mediana, categoría GRANDE

- Frontal: Diez (10) metros.

- Resto de linderos: Cinco (5) metros.

* Grado 3. Industria Mediana, categoría MANZANA ÚNICA

- Frontal: Diez (10) metros.

- Resto de linderos: No procede definirlo.

Cuando una parcela contenga varios edificios que no se encuentren adosados, éstos deberán separarse entre sí, como mínimo, una distancia igual a la mitad de la altura (H/2) de cornisa del edificio más alto.

E. OCUPACIÓN

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será la que resulte de la aplicación de las condiciones de posición de la edificación (retranqueos), pormenorizadas por grados y categorías en el apartado anterior.

Los espacios libres resultantes deberán destinarse a zonas estanciales y de paseo, a zonas ajardinadas y a aparcamiento, en su caso.

F. EDIFICABILIDAD

La superficie máxima edificable será la resultante de aplicar los coeficientes definidos a continuación sobre la parcela:

* Grado 1. Industria Escaparate: cero con ochenta y cinco metros cuadrados por metro cuadrado (0,85 m²/m²).

* Grado 2. Industria Pequeña: un metro cuadrado por metro cuadrado (1,0 m²/m²).

* Grado 3. Industria Mediana: cero con siete metros cuadrados por metro cuadrado (0,7 m²/m²).

No obstante, cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes actividades no sea necesario edificar la totalidad de la superficie permitida, se podrá optar por la edificación parcial de la misma.

G. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE PISOS

La altura máxima de la edificación, el número máximo de plantas permitidas y la altura libre de pisos serán las establecidas en los apartados 5.2.5. y 5.2.6. de estas Ordenanzas.

En el Grado 3 dentro de su categoría MANZANA ÚNICA, se permite incrementar la altura máxima hasta los veinte (20) metros medidos a la cara inferior de la estructura de cubierta. Este incremento de altura será extensible a un veinte por ciento (20%) de la superficie susceptible de ser ocupada por la edificación, definida por los retranqueos obligatorios, mientras que en el resto de superficie la altura máxima queda limitada a los once (11) metros establecidos con carácter general.

Así mismo, en esta categoría MANZANA ÚNICA el número máximo de plantas permitido sobre rasante es de tres (3), planta baja más dos, determinándose que la altura libre interior mínima será igual o superior a tres (3) metros.

En el Grado 3 dentro de su categoría GRANDE, se permite aumentar la altura máxima, previo informe favorable de la Comisión

Territorial de Urbanismo de León, siempre y cuando la reglamentación vigente de carácter sectorial de la actividad que se desee implantar imponga o exija unos condicionantes de tipo técnico, tecnológico y/o de habitabilidad de los espacios arquitectónicos, que imposibiliten el desarrollo de la actividad dentro de la altura máxima establecida con carácter general. Este aumento de la altura de la edificación nunca podrá conllevar un incremento de la edificabilidad máxima permitida.

H. RÉGIMEN ESPECIAL DE PARCELACIÓN

Dentro del Grado 3. Industria Mediana, podrán realizarse ordenaciones con tipología adosada, mediante la formulación de Estudio de Detalle (ED tipo I), cumpliendo los siguientes requisitos:

- La superficie del ámbito será de quince mil (15.000) metros cuadrados como mínimo.

- El frente mínimo será de ciento cincuenta (150) metros.

- La ordenación resultante cumplirá las determinaciones del artículo 5.2.1. de estas Ordenanzas.

- La ordenación resultante deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad en régimen de propiedad horizontal.

- Las fracciones cumplirán, en todo caso, las condiciones de parcela mínima establecidas para el Grado 2. Industria Pequeña en su categoría NIDO.

- Se establece una dotación adicional de plazas de aparcamiento a razón de una plaza por cada cien metros cuadrados construibles (1 plaza /100 m² construibles), que se ubicarán dentro de las parcelas o en el viario resultante, pero en ningún caso sobre viario público.

- La porción de parcela no ocupada por la edificación deberá ordenarse teniendo en cuenta, básicamente, los requerimientos de circulación, acceso a las edificaciones, espacios de maniobras y aparcamientos, así como las condiciones de seguridad.

- El garaje aparcamiento en sótano podrá ser común.

- Se deberán centralizar las dotaciones al servicio de la edificación.

- En estas ordenaciones sólo se admite la existencia de una vivienda vinculada a todas las edificaciones para la custodia de las instalaciones.

5.3.5. Usos

Se establece el siguiente régimen de usos, según lo regulado en el apartado 4. "Usos" de estas Ordenanzas.

* USOS CARACTERÍSTICOS: El uso característico en cada uno de los grados es el siguiente:

- Grado 1: Uso de industria escaparate

- Grados 2 y 3: Uso industrial

* USOS COMPATIBLES: Los usos compatibles dentro de cada uno de los grados serán los siguientes:

- Grado 1: Residencial: se admitirá la construcción de una vivienda siempre que esté adscrita al uso industrial, no supere los ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie construida computable y cumpla todos los requisitos establecidos en la normativa del presente Plan Parcial, así como la de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo, con un máximo de una vivienda por industria.

Dotacional de equipamiento: en todas su clases, excepto el deportivo, en situación de edificio de uso exclusivo.

- Grados 2 y 3: Uso de terciario empresarial

Uso de terciario comercial

Residencial: se admitirá la construcción de una vivienda siempre que esté adscrita al uso industrial, no supere los ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie construida computable y cumpla todos los requisitos establecidos en la normativa del presente Plan Parcial, así como la de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo, con un máximo de una vivienda por industria.

Dotacional de equipamiento: en todas su clases, excepto el deportivo, en situación de edificio de uso exclusivo.

* USOS PROHIBIDOS: Son usos prohibidos los no permitidos.

5.3.6. Aparcamientos

La dotación mínima de plazas de aparcamiento para las parcelas resultantes de los Estudios de Detalle contemplados en los apar-

tados 5.3.4. de estas Ordenanzas, será la que corresponda al resultado de aplicar el coeficiente de una plaza de uso público por cada cien metros cuadrados construibles (1 plaza /100 m² construibles).

La dotación de aparcamiento podrá disponerse en superficie y/o en sótano.

5.3.7. Ajardinamiento

Se deberá ajardinar como mínimo el cuarenta por ciento (40%) de la superficie no edificada de la parcela.

5.4. Zona dotacional de equipamiento

5.4.1. Ámbito y tipos

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación O.1. "Zonificación" como ZONA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO (ZE).

En función de su titularidad se distinguen:

- Equipamientos públicos, de cesión.
- Equipamientos privados.

Por su parte, a efectos de ordenación detallada se distinguen:

- Equipamientos sociales, de apoyo a la actividad productiva y comercial.

- Equipamiento deportivo.

5.4.2. Obras admisibles

Son admisibles todo tipo de obras en los edificios, la demolición parcial o total y las de nueva edificación.

5.4.3. Condiciones de la edificación

A. ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano de ordenación O.2. "Alineaciones y rasantes. Red viaria y sistema de aparcamientos públicos" del presente documento.

B. CONDICIONES DE PARCELA

Se establece una parcela mínima, de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.

Podrán realizarse nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

C. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Se establece la tipología edificatoria para esta norma zonal de edificación aislada, con acceso exclusivo desde la red viaria o espacio libre adyacente.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a limitarse a un área de movimiento definida por los siguientes retranqueos:

- Frontal: Diez (10) metros.
- Resto de linderos: Cinco (5) metros.

Cuando una parcela contenga varios edificios que no se encuentren adosados, éstos deberán separarse entre sí, como mínimo, una distancia igual a la mitad de la altura (H/2) de cornisa del edificio más alto.

E. OCUPACIÓN

* Equipamiento social, de apoyo a la actividad productiva y comercial: la ocupación máxima permitida, sobre y bajo rasante, será del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

* Equipamiento deportivo: la ocupación máxima sobre rasante de edificaciones o instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, será del cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela para todas las instalaciones, incluso las descubiertas.

Los espacios libres resultantes deberán destinarse a zonas estanciales y de paseo, a zonas ajardinadas, y aparcamiento.

F. EDIFICABILIDAD

La superficie máxima edificable será la resultante de aplicar los coeficientes definidos a continuación sobre la parcela:

* Equipamiento social, de apoyo a la actividad productiva y comercial: cero con ochenta y cinco metros cuadrados por metro cuadrado (0,85 m²/m²).

* Equipamiento deportivo: cero con seis metros cuadrados por metro cuadrado (0,6 m²/m²).

No obstante, en el caso de que no sea necesario edificar la totalidad de la superficie permitida, se podrá optar por la edificación parcial de la misma.

G. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura máxima de la edificación y el número máximo de plantas permitidas son las establecidas en los apartados 5.2.5. y 5.2.6. de estas Ordenanzas.

H. ALTURA DE PISOS

La altura libre de pisos será igual o superior a tres con cinco (3,5) metros en planta baja, e igual o superior a tres (3) metros en planta primera.

5.4.4. Usos

Se establece el siguiente régimen de usos, según lo regulado en el apartado 4. "Usos" de estas Ordenanzas.

* USOS CARACTERÍSTICOS: Los usos característicos en cada uno de las clases de equipamientos son los siguientes:

- Equipamiento público: Equipamiento Social
Equipamiento Deportivo
- Equipamiento privado: Equipamiento Social
Equipamiento de Apoyo a la actividad productiva
Equipamiento Comercial

* USOS COMPATIBLES: Los usos compatibles dentro de cada clase de equipamiento serán los siguientes:

- Equipamiento público: Equipamiento de Apoyo a la actividad productiva
Residencial: se admite únicamente una (1) vivienda adscrita al equipamiento siempre que no supere los ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie construida y cumpla todos los requisitos establecidos en la normativa de este Plan Parcial y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo.
Servicios infraestructurales básicos: de cualquier clase, previa justificación de su necesidad.
- Equipamiento privado: Equipamiento Deportivo
Residencial: se admite únicamente una (1) vivienda adscrita al equipamiento de contingencia, siempre que no supere los ciento veinticinco (125) metros cuadrados construidos computables y cumpla todos los requisitos establecidos en la normativa de este Plan Parcial y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villadangos del Páramo.
Servicios infraestructurales básicos: de cualquier clase, previa justificación de su necesidad.

* USOS PROHIBIDOS: Son usos prohibidos los no permitidos.

5.4.5. Aparcamientos

Las plazas de aparcamiento con que, adicionalmente a la dotación global del ámbito, se dote la parcela, podrán disponerse en superficie y/o sótano. Las plazas de aparcamiento en superficie y sus espacios de maniobra no podrán ocupar más del veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.

5.4.6. Ajardinamiento

Se deberá ajardinar como mínimo el treinta por ciento (30%) de la superficie no edificada de la parcela.

5.5. Servicios infraestructurales básicos

5.5.1. Ámbito

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación O.1. "Zonificación" como SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (ZI).

5.5.2. Obras admisibles

Sólo se admitirán aquellas obras que guarden relación directa con el uso y destino de dichos suelos, y las de urbanización.

5.5.3. Condiciones de la edificación

A. ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano de ordenación O.2. "Alineaciones y rasantes. Red viaria y sistema de aparcamientos públicos" de este documento.

B. CONDICIONES DE PARCELA

No se establece condición de parcela mínima.

C. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Todas las instalaciones y edificaciones auxiliares se realizarán guardando armonía con su entorno, y deberán emplazarse de forma que no produzcan impacto visual o ambiental.

En todo caso, deberán respetar un retranqueo frontal mínimo de diez (10) metros y de cinco (5) metros al resto de los linderos.

D. OCUPACIÓN

La ocupación máxima será la requerida por la instalación.

Los espacios libres resultantes deberán destinarse a zonas ajardinadas y de paseo, y/o aparcamiento.

E. EDIFICABILIDAD

No se fija para las instalaciones propiamente dichas. En caso de ser necesaria alguna edificación auxiliar a las instalaciones, su superficie máxima edificable será la resultante de aplicar el coeficiente de cero con un metros cuadrados por metro cuadrado (0,1 m²/m²) sobre la parcela edificable.

F. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE PISOS

Las instalaciones tendrán la altura necesaria para su correcto funcionamiento. En su caso, la altura máxima de la edificación, el número máximo de plantas permitidas y la altura de pisos serán las establecidas en los artículos 5.2.5. y 5.2.6. de estas Ordenanzas.

5.5.4. Usos

El régimen de usos para la zona de servicios infraestructurales básicos será el que sigue, en consonancia con lo regulado en el apartado 4. "Usos" de estas Ordenanzas.

* USO CARACTERÍSTICO: Servicios infraestructurales básicos

* USOS PROHIBIDOS: Son usos prohibidos los no permitidos.

5.5.5. Aparcamiento

Aquellas plazas de aparcamiento con que, en su caso, se dote a la parcela, podrán disponerse en superficie y/o en sótano. Las plazas de aparcamiento en superficie y sus espacios de maniobra no podrán ocupar más del veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.

5.6. Red viaria

5.6.1. Ámbito

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación O.1. "Zonificación" como RED VIARIA.

Estas zonas se integran por dos áreas diferenciadas: el viario propiamente dicho, que incluye las calzadas y aceras, así como los aparcamientos en él incluidos y los asociados y sus espacios de maniobra; y las zonas de estancia y paseo (medianas y rotondas).

5.6.2. Obras admisibles

Sólo se admitirán aquellas obras que guarden relación directa con el uso y destino de dichos suelos como son las de urbanización, canalización de redes infraestructurales, y ajardinamiento.

No se permiten las obras de edificación.

5.6.3. Aparcamientos

Los estacionamientos en la red viaria podrán ser de dos tipos:

* En línea: disponiéndose a tal fin bandas de dos con cinco (2,5) metros de ancho en el viario, según el esquema indicativo del plano

de ordenación O.3. "Red viaria. Secciones tipo". Las plazas de aparcamiento quedarán delimitadas, de tres en tres entre alcorques.

* En batería: ya sean en viario o en aparcamientos asociados. La dimensión mínima de las plazas será de dos con veinte (2,20) metros de ancho por cuatro con cincuenta (4,50) metros de longitud. En los aparcamientos asociados los viarios de maniobra tendrán cinco con cincuenta (5,50) metros de anchura como mínimo.

Por lo que respecta las plazas de aparcamiento reservadas para vehículos ligeros para discapacitados, su forma y dimensiones con carácter indicativo se reflejan en el plano de ordenación O.3. "Red viaria. Secciones tipo". En todo caso, cumplirán las condiciones de diseño especificadas en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social (véanse gráficos del apartado 4.4.2. de la Memoria de Ordenación de este Plan Parcial).

5.6.4. Usos

El régimen de usos para la zona de red viaria será el que sigue, de acuerdo con lo regulado en el apartado 4. "Usos" de estas Ordenanzas.

* USO CARACTERÍSTICO: Red viaria

* USO COMPATIBLE: Servicios infraestructurales básicos

* USOS PROHIBIDOS: Son usos prohibidos los no permitidos.

5.6.5. Ajardinamiento

El viario se ajardinará mediante plantaciones arbóreas en los alcorques dispuestos a tal fin, con arbolado de hoja caduca y cuya altura media supere la altura de los báculos y farolas del alumbrado público, garantizado así una correcta iluminación viaria.

Las zonas de estancia y paseo se ajardinarán mediante la plantación de plantas arbustíferas, preferentemente de hoja perenne, de composición libre.

5.7. Zonas verdes y espacios libres

5.7.1. Ámbito

Está incluida en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación O.1. "Zonificación" como ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (ZV).

5.7.2. Obras admisibles

Sólo se admitirán aquellas obras que guarden relación directa con el uso y destino de dichos suelos, como las de plantación, jardinería y, en su caso, las de urbanización e infraestructuras.

5.7.3. Condiciones de la edificación

A. CONDICIONES DE PARCELA

No se establece condición de parcela mínima.

B. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Aquellas instalaciones auxiliares (servicios infraestructurales) que puedan llegar a autorizarse, deberán emplazarse de forma que no produzcan ningún impacto visual o ambiental, ni afecten a la calidad y mantenimiento de la jardinería y arbolado, ni limiten el uso y disfrute de los espacios libres y zonas verdes. En todo caso, se respetarán unos retranqueos de diez (10) metros a borde de viario y cinco (5) metros a lindero con parcela de otro uso.

C. OCUPACIÓN

Las instalaciones que excepcionalmente se autoricen no podrán ocupar más del cero con cinco por ciento (0,5 %) de la superficie de la parcela en que se ubiquen.

5.7.4. Usos

Se establece el siguiente régimen de usos, según lo regulado en el apartado 4. "Usos" de estas Ordenanzas.

* USO CARACTERÍSTICO: Uso dotacional de zonas verdes y espacios libres

* USO COMPATIBLE: Servicios infraestructurales básicos: excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de algún elemento auxiliar de estos servicios, pero únicamente en el caso de que se acredite la imposibilidad de encontrar otra solución técnica o ubicación alternativa. Se establece como uso compatible la totalidad de las instalaciones necesarias para la captación y bombeo, en su caso, de agua.

* USOS PROHIBIDOS: Son usos prohibidos los no permitidos.

5.7.5. Aparcamiento

No se permite la ubicación de plazas de aparcamiento en las zonas verdes y espacios libres.

5.7.6. Ajudinamiento

En términos generales, las zonas verdes y espacios libres se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas, pero respetando al máximo el arbolado de porte existente. Así mismo, podrán integrarse en estos espacios elementos deportivos puntuales como circuitos pedestres, siempre que ello no implique la alteración de su configuración.

En particular, el área que da frente y separa el polígono de la carretera N-120 se ajardinará de manera que se prime la zona forestada sobre la acondicionada mediante la urbanización. Se procurará que las plantaciones arbóreas formen pantallas vegetales que aminoren el impacto visual del polígono sobre los espacios circundantes, especialmente sobre el recorrido del Camino de Santiago, con especies frondosas. En todo caso, en lo referente a este último extremo, se tendrán en consideración las limitaciones prescritas por la legislación sectorial de carreteras en cuanto a visibilidad y aspectos concommitantes.

IV. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. PLAN DE ETAPAS

1.1. Objeto

El presente documento tiene por objeto establecer las etapas consideradas para el desarrollo de las obras previstas en este Plan Parcial, definiendo la puesta en servicio de las reservas del suelo correspondiente a las mismas, así como las obras de infraestructura a realizar en cada una de ellas.

A partir de este Plan de Etapas, se llevará a cabo el Estudio Económico Financiero para el desarrollo de la actuación.

1.2. Etapas contempladas

Se establecen tres etapas en el desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial, que se delimitan en el plano de ordenación O.9. "Plan de etapas y delimitación de unidad de actuación". No obstante, el Proyecto de Urbanización podrá prever fases en la ejecución de la urbanización. Asimismo, se delimita una única Unidad de Actuación coincidente con la totalidad del ámbito del Plan Parcial, señalada en el mismo plano referido anteriormente.

1.2.1. Proyectos y estudios complementarios

Este período está constituido por los proyectos, los estudios, las gestiones y los actos administrativos previos de todo tipo, ya sean técnicos, fiscales, administrativos, o de otra índole.

Se establecen, a continuación, unos plazos de tiempo con carácter de previsión, a partir de los sucesivos actos administrativos necesarios para el desarrollo de la tramitación del planeamiento urbanístico del Sector:

1. Aprobación definitiva de este Plan Parcial.

2. Presentación del Proyecto de Actuación. El plazo es de seis meses desde la aprobación definitiva de este Plan Parcial.

3. Presentación del Proyecto de Urbanización. El plazo es de seis meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación. No obstante, el Proyecto de Urbanización podrá tramitarse y aprobarse conjuntamente con el Proyecto de Actuación.

4. Presentación de los Proyectos de las acciones exteriores al ámbito del Plan Parcial, independientes del Proyecto de Urbanización, necesarios para el correcto funcionamiento del polígono industrial, como son: glorietas partidas de los dos accesos principales al polígono sobre la carretera N-120; emisarios de red de saneamiento y red de pluviales y nueva depuradora municipal que asuma los vertidos del futuro polígono y del resto de la población. El plazo será el que demande la puesta en servicio de la 1ª Etapa del polígono industrial, asignándose estas acciones exteriores a esta 1ª Etapa, sin cuya finalización no podrán urbanizarse las siguientes etapas previstas por el planeamiento.

1.2.2. Urbanización

Para la realización de las obras de urbanización el Proyecto de Urbanización podrá prever distintas fases, dentro de las etapas con-

sideradas atendiendo a la comercialización y ocupación del polígono.

Dichas fases deberán garantizar, en todo momento, la perfecta funcionalidad de los terrenos urbanizados, tanto a nivel de movilidad como en lo referente a infraestructuras.

La urbanización comprende los siguientes niveles:

- Infraestructura exterior
- Elementos de enlace con la infraestructura exterior
- Infraestructura interior
- Espacios libres
- Red viaria

Y se refiere a los siguientes aspectos:

- Red viaria
- Red de abastecimiento de agua
- Red de riego e hidrantes
- Red de saneamiento
- Red de energía eléctrica
- Red de alumbrado público
- Red de telefonía, en su caso
- Red de gas, en su caso
- Red de cable, y servicios de seguridad y control, en su caso
- Tratamiento de los espacios libres y las zonas verdes públicas
- Equipamientos

Se establece un plazo máximo de veinticuatro (24) meses para la finalización de las obras de urbanización de la 1ª Etapa, desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Respecto a las obras de urbanización de las 2ª y 3ª Etapas se establecen unos plazos máximos para la finalización de las obras de urbanización desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de once (11) y veinte (20) años respectivamente.

Los costes de urbanización serán a cargo de la Sociedad GESTURCAL, S.A. como propietario único del polígono.

1.2.3. Edificación

Esta fase comprende la edificación de los equipamientos y de las parcelas productivas. Para este período se establece un plazo máximo de cuatro (4) años desde la finalización de las obras de urbanización de cada etapa.

1.3. Conservación de la urbanización

El mantenimiento y conservación de la urbanización será por cuenta del Ayuntamiento de Villadangos del Páramo. Este podrá instar a la creación de una asociación de propietarios para tal fin.

2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.2. Objeto

El presente documento tiene por objeto realizar una estimación de la dimensión económica de las obras de urbanización a realizar en el ámbito del Plan Parcial, así como analizar la viabilidad económica financiera de su desarrollo.

A partir de los períodos de tiempo considerados en el capítulo correspondiente al Plan de Etapas, se describe la cronología de las inversiones necesarias para la puesta en el mercado del suelo, analizándose finalmente las inversiones.

2.2. Etapas consideradas

Este Plan Parcial se desarrollará en tres etapas, especificadas en el apartado 1. "Plan de etapas" de este Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero.

2.3. Análisis de actuaciones. Costes

El análisis de los costes se refiere a los conceptos de proyectos y estudios complementarios y a la fase de urbanización. A continuación se señalan los costes para el desarrollo del Plan Parcial.

2.3.1. Proyectos y estudios complementarios

Este apartado incluye los gastos de planeamiento, gestión y administración del mismo: estudios complementarios y los costes del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Urbanización, de los gastos notariales y registrales, tasas, licencias y avales, gastos de administración y otros.

Esta fase de estudio inicial se estima en una cantidad de setecientos ochenta mil (780.000) euros.

2.3.2. Urbanización

En los costes de urbanización se valoran los costes fijos, que no dependen directamente de la superficie del suelo a urbanizar, y los costes, que por ser proporcionales a la superficie del suelo, pueden expresarse con precios unitarios por metro lineal o metro cuadrado.

Los costes fijos comprenden la realización de las acometidas y los elementos terminales de las infraestructuras. Si bien una valoración exacta no es posible sin haber redactado previamente el correspondiente Proyecto de Urbanización, basándose en experiencias similares se propone una valoración de los costes relativos a los elementos de la urbanización.

A continuación se incluyen, en dos apartados, los elementos de la urbanización fundamentales que pueden valorarse de forma diferenciada:

1. Acometidas y conexiones a las redes exteriores y su previsible ampliación

2. Infraestructuras interiores del sector

2.3.2.1. Acometidas y conexiones a las redes exteriores

En este capítulo se incluyen las siguientes actuaciones:

a) Red de saneamiento.

- Emisario de pluviales desde el límite del polígono hasta el arroyo de la Mata.

- Emisario de residuales desde el límite del polígono hasta la Nueva Estación Depuradora.

- Nueva Estación Depuradora.

- Emisario desde la Nueva Estación Depuradora hasta el arroyo de la Mata.

b) Red de abastecimiento de agua y riego.

- Captación mediante pozos de sondeo.

- Depósito regulador, grupos de bombeo, etc.

- Estación de tratamiento.

c) Red de energía eléctrica.

- Soterramiento de la línea eléctrica existente.

- Conexión con la subestación existente en el ámbito.

d) Red viaria.

- Ejecución de las glorietas sobre la N-120 de los dos accesos principales al polígono.

2.3.2.2. Infraestructuras interiores al polígono

En este capítulo se incluyen las siguientes actuaciones:

a) Red de Saneamiento.

- Colectores principales de pluviales.

- Colectores secundarios de pluviales.

- Colectores principales de fecales.

- Colectores secundarios de fecales.

b) Red de Abastecimiento de agua, riego e hidrantes.

- Arterias principales.

- Conducciones secundarias.

c) Red de Energía eléctrica y alumbrado público.

- Línea de Media Tensión subterránea.

- Líneas de Baja Tensión subterráneas.

- Centros de Transformación.

- Red de Baja Tensión.

- Centros de Mando de alumbrado público.

- Red de alumbrado público.

d) Red viaria y aparcamientos.

- Vías de Acceso.

- Viario Distribuidor.

- Calles longitudinales.

- Calles transversales.

- Calle de borde del polígono.

- Aparcamientos y zonas de estancia y paseo asociadas a los anteriores viarios.

e) Zonas verdes.

- Espacios libres públicos.

3. COSTES UNITARIOS DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS PREVISTAS

Los costes indicados deben considerarse como compuestos e incluyen la totalidad de obras necesarias, mano de obra, accesorios propios de cada elemento, etc. La definición de los mismos deberá realizarse en el Proyecto de Urbanización, ya que el alcance y determinaciones de un Plan Parcial no permiten su total definición.

a) RED DE SANEAMIENTO

- Emisario de pluviales: 350 euros / ml

- Emisario de residuales: 180 euros / ml

- Estación depuradora: 1.800.000 euros

- Colector de residuales: 150 euros / ml

- Colector de pluviales: 90 euros / ml

Se incluye:

- Apertura y relleno de zanja

- Solera sobre base de hormigón

- Absorbederos y pozos de registro

- Cámaras de descarga

b) CAPTACIÓN Y DEPÓSITOS

- Pozos de sondeo: 600.000 euros

- Estaciones de bombeo y tratamiento de agua: 2.110.000 euros

- Depósito: 75 euros/m³

c) RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

- Arteria principal de, al menos, ϕ 300 mm: 90 euros / ml

- Conducción secundaria: 42 euros / ml

Se incluyen, por metro lineal, los siguientes conceptos:

- Apertura y relleno en zanja

- Arquetas

- Parte proporcional de válvulas, desagües, ventosas, imbornales

d) RED DE RIEGO E HIDRANTES

- Pozo de bombeo: incluido en b)

- Conducción: 36 euros / ml

Se incluyen, por metro lineal, los siguientes conceptos:

- Apertura y relleno en zanja

- Arquetas, y bocas de riego

- Parte proporcional de válvulas, desagües, anclajes

e) RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

- Línea subterránea de media tensión: 72 euros / ml

- Línea subterránea de baja tensión: 48 euros / ml

- Centro de Transformación: 21.000 euros / ud

- Línea subterránea de alumbrado público: 90 euros / ml

- Soterramiento de línea aérea: 210 euros / ml

Se contemplan solo los costes correspondientes a la parte de obra civil de las canalizaciones y centros de transformación, siendo por cuenta de la compañía suministradora el resto de los costes de la instalación de la red de energía eléctrica. Por el contrario, el coste del alumbrado público sí se considera en su totalidad.

Se incluyen, por metro lineal, los siguientes conceptos:

- Centros de mando en el caso de alumbrado público

- Zanjas de M.T., B.T. y alumbrado

- Cables M.T., B.T. y alumbrado

- Elementos auxiliares, de mando y control, etc.

- Soterramiento y desmontaje de torretas de línea existente.

f) RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

- Glorietas y enlaces con la N-120: 152.000 euros / ud

- Vías de acceso y viario distribuidor: 20 euros / m²

- Resto de viarios: 15 euros / m²

- Zonas de aparcamientos: 6 euros / m²

En estos costes de urbanización de viario se incluye el movimiento de tierras necesario para su ejecución, aceras, calzadas, bor-

dillos y el acceso a las parcelas, ajardinamiento de zonas de estancia y paseo, etc.

Las playas de aparcamiento se han considerado independientes del viario en cuanto a la estimación de su coste.

La sección estructural del firme, con un índice de pesados notable, deberá definirse adecuadamente en el Proyecto de Urbanización.

g) ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Para las zonas verdes se considera:

- Áreas ajardinadas de espacio libre público: 0,60 euros / m²

4. COSTES POR CAPÍTULOS

En base a las acciones a realizar tanto para la fase previa como para la urbanización y de los costes indicados en el epígrafe anterior, y una vez realizada la medición o distribución porcentual de las distintas acciones previstas, se tiene:

CONCEPTO	1ª ETAPA	2ª ETAPA	3ª ETAPA	PLAN PARCIAL
	TOTAL (euros)	TOTAL (euros)	TOTAL (euros)	TOTAL (euros)
Fase previa	780.000			780.000
Red de saneamiento pluviales	679.500	303.300	260.100	1.242.900
Red de saneamiento residuales	1.042.500	540.000	681.000	2.263.500
Emisarios y depuradora	2.885.000			2.885.000
Red de abastecimiento	567.960	157.500	210.000	935.460
Red de riego e hidrantes	126.000	33.000	16.500	175.500
Pozos, tratamiento y depósito	3.028.750	318.750	318.750	3.666.250
Red de energía eléctrica y alumbrado público	1.397.640	748.830	712.140	2.858.610
Soterramiento línea eléctrica existente	441.000			441.000
Red viaria y aparcamientos	4.062.600	1.140.450	1.246.500	6.449.550
Glorietas de accesos	304.000			304.000
Zonas verdes y espacios libres	65.498	34.199	34.519	134.216
SUBTOTAL	15.380.448	3.276.029	3.479.509	22.135.986
Imprevistos (1,5%)	230.707	49.140	52.193	332.040
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	15.611.155	3.325.170	3.531.702	22.468.026

En consecuencia, descontando los costes correspondientes a la fase previa y los imprevistos, el presupuesto de EJECUCIÓN MATERIAL asciende a 21.355.986 euros.

El presupuesto de EJECUCIÓN MATERIAL descontando, además, las acciones exteriores (depuradora, emisarios, glorietas) asciende a 18.166.986 euros.

La repercusión de la urbanización sobre el total de la actuación es de:

$$22.468.026 / 2.000.000 = 11,23 \text{ euros/m}^2$$

La repercusión de la urbanización sobre la superficie lucrativa calificada es de:

$$22.468.026 / (1.066.344 + 160.227) = 18,32 \text{ euros/m}^2$$

$$6395 \quad 3.307,20 \text{ euros}$$

Administración Local

Ayuntamientos

VAL DE SAN LORENZO

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 14 de agosto de 2003, acordó aprobar el proyecto técnico de la obra "Saneamiento en el Val de San Lorenzo", redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Luis Fernando Fernández Briera, cuyo presupuesto de ejecución asciende a la cantidad de: TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA CON NOVENTA EUROS (37.440,90 euros).

Dicho acuerdo se expone al público por el plazo de quince días hábiles, en el cual los interesados pueden presentar las alegaciones y reclamaciones que consideren convenientes, en la Secretaría del Ayuntamiento, a partir del día siguiente de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Val de San Lorenzo, 14 de agosto de 2003.-EL ALCALDE, Francisco Nistal de la Iglesia.

Formulada y rendida la Cuenta General del Presupuesto correspondiente al ejercicio de 2002, se expone al público conjuntamente con sus justificantes y el informe de la Comisión de Hacienda y Especial de Cuentas de este Ayuntamiento, por plazo de quince días, durante los cuales y ocho días más los interesados podrán presentar

reclamaciones, reparos u observaciones que serán examinados por dicha Comisión, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 193.3 de la Ley 39/88, Reguladora de las Haciendas Locales.

Las reclamaciones que se presenten junto con los correspondientes informes de la Comisión de Hacienda y Especial de Cuentas, serán sometidos al Pleno Municipal, conforme al artículo 193,4 de la citada Ley, para su aprobación.

Val de San Lorenzo, 14 de agosto de 2003.-EL ALCALDE, Francisco Nistal de la Iglesia.

Por D. Antonio Cuesta Martínez se solicita cambio de titularidad de la licencia de actividad y apertura del Mesón Maragato, sito en la plaza Ramón y Cajal de Val de San Lorenzo; lo que se hace público para que quien pueda resultar afectado, de algún modo, pueda formular, ante este Ayuntamiento, las observaciones y alegaciones que considere pertinentes en el plazo de 10 días, contados desde la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Val de San Lorenzo, 11 de agosto de 2003.-El Alcalde, Francisco Nistal de la Iglesia.

6517

13,40 euros

CACABELOS

Aprobada por el Pleno municipal la modificación del proyecto técnico de la obra de "Urbanización de la calle Monasterio en Cacabelos", incluida en los Planes Provinciales de Obras y Servicios para 2003, con el número 13, redactada por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, don Isidro Balboa Franganillo, cuyo importe de ejecución por contrata asciende a la cantidad de 191.852,72 euros, por medio del presente queda expuesta al público por término de quince días, a contar desde el siguiente al de la inserción del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para que por los interesados que lo deseen puedan ser examinados durante el referido plazo, pudiendo presentarse las alegaciones, sugerencias y reclamaciones que se estimen oportunas.

Cacabelos, 4 de agosto de 2003.-El Alcalde, Sergio José Santín Ochoa.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 31 de julio de 2003, acordó la imposición de contribuciones especiales, así como la ordenación de las mismas en los términos siguientes:

Contribuciones especiales urbanización de la calle Monasterio en Cacabelos.

Coste total de la obra: 199.852,72 euros.

Subvención Estado y Diputación: 73.000,00 euros.

Coste neto de la obra: 126.852,72 euros.

Contribuciones especiales, 90%: 114.167,45 euros.

Aportación municipal, 10%: 12.685,27 euros.

Módulo de reparto: Metro lineal de fachada.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, se exponen al público durante el plazo de 30 días, a contar de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, los presentes acuerdos de imposición y ordenación junto con su expediente y relación de afectados, durante el cual los interesados podrán examinarlo y presentar las reclamaciones que estimen oportunas. Asimismo, durante este periodo de exposición los titulares o propietarios afectados podrán constituirse en asociación administrativa de contribuyentes de conformidad con lo establecido en los artículos 36 y 37 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

Si no se producen reclamaciones, el acuerdo se considerará aprobado definitivamente.

Cacabelos, 4 de agosto de 2003.-El Alcalde, Sergio José Santín Ochoa.

6298

8,60 euros