



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	Martes, 4 de noviembre de 2003 Núm. 253	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. No se publica domingos ni días festivos.																					
SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO <table border="1"> <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.	INSERCIÓNES 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	—
Diputación Provincial	—	Administración de Justicia	31
Administración General del Estado	—	Anuncios Particulares	—
Administraciones Autonómicas	1	Anuncios Urgentes	—

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN

Servicio Territorial de Fomento

Comisión Territorial de Urbanismo

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

“12.—MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE LA BAÑEZA, PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE.

Visto el expediente correspondiente a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales del Ayuntamiento de La Bañeza, en el que constan los siguientes:

ANTECEDENTES

I.—Mediante escrito de 21 de noviembre de 2002, registrado de entrada el 2 de diciembre siguiente, el Alcalde del Ayuntamiento de La Bañeza, remite a la Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares de la documentación técnica de la Modificación de referencia, debidamente diligenciados, certificación del acuerdo adoptado por el Pleno en sesión de 6 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 diciembre de 2001, exponiéndose al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 17 de fecha 21 de enero de 2002, *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 13 de fecha 18 de enero de 2002 y en el periódico *El Mundo-La Crónica de León* del 8 de enero de 2002, respectivamente, no habiéndose presentado alegaciones. Consta en el expediente la certificación del resultado de la información pública, de fecha 12 de noviembre de 2002.

III.—El acuerdo de aprobación provisional se adoptó por unanimidad, por el Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el día 6 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 26 de junio 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. No 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 de la Modificación 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 detalla.

4.—La Modificación consiste en la reclasificación de parte del suelo clasificado actualmente como Suelo No Urbanizable Protegido de interés paisajístico, en Suelo Urbanizable, con la delimitación de un Sector de Suelo Urbanizable Delimitado al que se le establece la ordenación detallada.

5.—A tal fin, se remiten tres ejemplares debidamente diligenciados, que constan de la siguiente documentación:

5.1.—Memoria Informativa: Relacionando las características de los terrenos, infraestructuras, afecciones y planeamiento existentes.

5.2.—Memoria Vinculante.

5.3.—Normativa urbanística tanto en su estado actual como modificado.

5.4.—Plan de Etapas y Estudio Económico- Financiero.

5.5.—Anexo I: Convenio Urbanístico.

5.6.—Anexo II: Estudio Geotécnico.

5.7.—Informe Complementario para aprobación definitiva.

5.8.—Planos de Información, según la siguiente relación:

5.8.1.—i-1. Localización y ámbito.

5.8.2.—i-2. Estado actual. parcelario.

5.8.3.—i-3. Estado actual. Topografía. Infraestructuras.

5.8.4.—i-4. Estado actual. Usos, vegetación y edificaciones.

5.8.5.—i-5. Afecciones.

5.8.6.—i-6. Planeamiento vigente.

5.9.—Planos de Ordenación, según la siguiente relación:

5.9.1.—P-1. Clasificación del suelo.

5.9.1.—P-2. Estructura general y orgánica.

5.9.1.—P-3. Clasificación del suelo. Asignación de titularidades.

5.9.1.—P-4. Viario, alineaciones y rasantes, secciones tipo.

5.9.1.—P-5. Parcelación indicativa.

5.9.1.—P-6. Red de abastecimiento de agua.

5.9.1.—P-7. Red de saneamiento. Aguas residuales.

5.9.1.—P-8. Red de saneamiento. Aguas pluviales.

5.9.1.—P-9. Red de electricidad.

5.9.1.—P-10. Red de alumbrado público.

5.9.1.—P-11. Red de telefonía.

5.9.1.—P-12. Esquema de tráfico y aparcamientos.

5.9.1.—P-13. Imagen de la propuesta.

6.—La expresada documentación se considera completa y suficiente de acuerdo con el artículo 51 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, conteniendo, por otra parte, las determinaciones de Ordenación Detallada a las que hace alusión el apartado 3 del artículo 44 de la citada Ley.

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

7.1.—Demarcación de Carreteras del Estado. Ministerio de Fomento: Se informa favorablemente.

7.2.—Servicio Territorial de Fomento, Carreteras: Se recogen las determinaciones del informe en el que se señala que la carretera afectada es la LE-110 de La Bañeza a Camarzana de Tera, estableciendo que la línea de edificación se sitúe a 18 m del borde exterior de la calzada.

7.3.—Informe de Diputación de León: El informe no plantea objeciones, haciéndolo favorablemente.

7.4.—Informe de Confederación Hidrográfica del Norte: 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.

7.5.—Informe del Registro de la Propiedad de La Bañeza: Lo emite en sentido favorable.

7.6.—Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente: Se emite en sentido favorable al no afectar a ninguna de las vías pecuarias existentes en el término municipal.

8.—En relación con el informe emitido en su día por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 26 de junio de 2002, y siguiendo su orden correlativo se deducen las siguientes consideraciones:

8.1.—Como más adelante se dirá se aporta Declaración Simplificada de Impacto Ambiental.

8.2.—En lo que se refiere a los aparcamientos, se justifica el número de plazas destinado a minusválidos, su adecuación en cuanto medidas al Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras se justifica por ser factible su disponibilidad en el ancho de viales proyectado. No obstante, no se señala su situación específica, posponiéndola a la redacción del Proyecto de Urbanización. Se considera que las dimensiones de las plazas junto con las de las áreas de aproximación (da un total de 6 m x 4,40 m) no se justifican, por lo que deberán grafarse.

8.3.—La justificación de la reducción del porcentaje de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento (2%) en relación con el previsto en la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (10% del aprovechamiento medio del Sector), se basa en la redacción del Convenio Urbanístico firmado por el Ayuntamiento. Tal circunstancia es nula de pleno derecho, por cuanto el aprovechamiento que corresponde a los propietarios debe ser, en todo caso, el que resulte de aplicar a los terrenos el 90% del aprovechamiento medio y no el 98%, según determina el artículo 19.2 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, sin que se pueda, mediante convenios urbanísticos, dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos impuestos por la Ley, como establece el artículo 94.2 de la expresada Ley de Urbanismo, por declara nulo de pleno derecho cualquier acuerdo que contravenga lo dispuesto en la Ley. Además, la prescripción señalada no es esencial en la fase de redacción del planeamiento, por lo que, una vez que se haya operado la cesión, mediante la inscripción del Proyecto de Actuación correspondiente, el Ayuntamiento, en el ejercicio de las competencias que le son propias, podrá proceder a la cesión de sus derechos, en cualquiera de las formas admitidas en la legislación de régimen local.

8.4.—El resto de las consideraciones expuestas en el informe previo de la Comisión Territorial de Urbanismo se consideran recogidas en el documento presentado.

9.—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.

10.—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 29 de octubre 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.

11.—En consecuencia con lo expuesto, procede acordar la aprobación definitiva de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de La Bañeza, que afecta a los terrenos situados en la finca Villa Adela, con excepción de la cesión del aprovechamiento medio prevista, a que se hace referencia en el apartado 8.3 anterior, que deviene nula por las razones expuestas, circunstancia que no obsta a la aprobación del presente documento, por tratarse más de un aspecto que deberá resolverse en la fase de gestión que en la actual de la redacción del planeamiento. Todo ello, con independencia de lo que se señala en el apartado 9 anterior, respecto a la entrada en vigor de la presente Modificación.

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 La Bañeza y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de LA BAÑEZA, que afecta a los terrenos de la finca Villa Adela, no publicándose este Acuerdo, hasta que se presente la garantía señalada anteriormente.

Mediante oficio del Alcalde del Ayuntamiento de La Bañeza de fecha 14 de agosto de 2003, registrado de entrada el 20 de agosto de 2003, se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo de copia compulsada de un aval emitido por la Caja de Ahorros de Salamanca y Soria (Caja Duero) con CIF G 37244191, con domicilio en plaza de los Bandos, 15-17, Salamanca, y en su nombre y representación de su oficina La Bañeza (León), don Ricardo Pérez de Haan con NIF 11938087-I, a favor de URBADELA S.L. con CIF B 83699819, en su calidad de promotora del Polígono Industrial de La Bañeza, por un importe de ciento cuarenta y nueve mil trescientos cuatro euros con treinta y cinco céntimos (149.304,35 euros), que se corresponde con el 6% de la evaluación económica que figura en el Plan Parcial, 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 contado a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación, según lo dispuesto en el artículo 138.4 de la Ley 5/99 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en concordancia con lo establecido en los artículos 114, 115 y concordantes de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

León, a 11 de septiembre de 2003.—Vº Bº LA JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL, Ana Suárez Fidalgo.—LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN, Beatriz González Barrio.

AYUNTAMIENTO DE LA BAÑEZA
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2
APROBACIÓN PROVISIONAL

0. PRESENTACIÓN.

El presente documento constituye la Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de La Bañeza, que presenta ante el Ayuntamiento doña Elvira de Vicente y González en cumplimiento de la cláusula segunda I-A del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de La Bañeza, para la implantación de un Polígono Industrial en el municipio.

Su objeto, tal y como se detalla en el propio documento, es el cambio de clasificación de unos terrenos situados al sur del núcleo, en la finca "Villa Adela", pasando a ser suelo urbanizable. Así mismo, se establecen algunos ajustes normativos complementarios y la ordenación detallada de un sector incluido en el ámbito objeto de clasificación.

El trabajo ha sido realizado por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo Rueda y Vega Asociados, S.L., durante los meses de octubre y noviembre de 2001, habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto.

Mª Ángeles Vega González, Arquitecto.

Ángel Sánchez Fernández, Arquitecto.

Avelino Rodríguez Prieto (Icaria Ingenieros), Ingeniero de Caminos.

Susana Valbuena / Red Ambiente: Evaluación de Impacto Ambiental.

Vanessa Vidal Juárez, Estudiante de Arquitectura.

Fdo.: Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto.

MEMORIA INFORMATIVA

1. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS.

1.1 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. LÍMITES.

El ámbito de la modificación es una extensión de terreno de 832.498 m² situada al sur del término municipal de La Bañeza, dentro de la finca denominada "Villa Adela", dentro de la cual se diferenciará una pieza de 261.583 m² como Suelo Urbanizable Delimitado, otra de 10.000 m² de Sistema General, como reserva para la futura depuradora de la zona sur de La Bañeza, y los 560.915 m² restantes como Suelo Urbanizable No Delimitado.

Sus límites están claramente definidos al norte y oeste por la Autovía Nacional VI y por la Carretera LE-110, respectivamente. Hacia el sur quedan determinados por la vaguada del Arroyo de Vega Media, junto al límite del término municipal de Santa Elena de Jamuz, mientras que hacia el este coinciden con el trazado de algunos caminos rurales existentes y con la vaguada del arroyo de Vallegrande.

El Plano de Información i-1 que se adjunta, recoge gráficamente su delimitación exacta.

Sobre el límite norte hay que precisar que se corresponde con el terreno expropiado para construcción de la N-VI, fácilmente identificable sobre el terreno por el vallado cinético de esta Autovía. Tal criterio implica asumir que hacia el interior del ámbito la ordenación pormenorizada deberá prever calificaciones de espacios libres de uso y dominio público en una franja de 25 metros medidos desde la arista exterior del talud, en correspondencia con la zona de servidumbre definida por el artículo 22 de la Ley 25/1998, de Carreteras. La arista exterior del talud, prácticamente coincide en su recorrido con el mencionado vallado.

En cuanto a la definición del límite occidental, se ha tenido en cuenta el proyecto de ensanchamiento de la Carretera LE-110, de próxima ejecución, haciendo corresponder el límite del ámbito con el de la zona de servidumbre de la actual carretera; esto es, una línea a ocho metros de la actual arista exterior de explanación (Ley 2/1990, de Carreteras de Castilla y León). De esta manera, los suelos afectados por el ensanchamiento quedarán exteriores al sector. Con igual criterio que en el caso anterior, la ordenación pormenorizada deberá

tener en cuenta que en la zona de servidumbre de la carretera ensanchada habrán de preverse también espacios libres de dominio y uso público.

1.2 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

El ámbito afectado por la presente modificación se corresponde con parte de las parcelas de referencia catastral 230, 232 y 233 del Polígono 4 del catastro de Rústica de La Bañeza. Todas ellas pertenecen a la misma propietaria, doña Elvira de Vicente y González, tal y como se ha acreditado convenientemente en el Ayuntamiento.

El Plano de Información i-2 recoge la estructura catastral de la zona.

1.3 TOPOGRAFÍA.

La configuración topográfica del ámbito presenta una superficie sensiblemente plana en la mayor parte de su extensión, con una cota más alta de aproximadamente 790 metros de altitud, situada próxima al vértice suroccidental; y una cota más baja en torno a los 772 metros, en el límite oriental definido por la vaguada del arroyo de Vallegrande.

A partir de la cota más alta, el terreno va descendiendo hacia el norte con una suave pendiente (1%) hasta una curva de nivel entorno a los 782 metros, a partir de la cual aumenta para encajonar una pequeña vallonada en una franja de unos 100 metros desde el talud de la autovía.

En dirección este desde la cota más alta, el terreno desciende también suavemente, si bien con una pendiente más pronunciada entre los 788 y 783 metros (1,5%), que vuelve a estabilizarse hasta los 781, para finalmente caer bruscamente tras el caserío de Villa Adela hacia la vallonada del arroyo de Vallegrande.

El Plano de Información i-3 contiene la descripción gráfica de los aspectos topográficos más relevantes, a escala 1:5.000.

En cuanto a su situación topográfica dentro del término municipal, hay que destacar que se encuentra en la cuenca vertiente del arroyo de Vallegrande, que es distinta a la de los ríos Tuerto y Duerna sobre la que se asienta la ciudad de La Bañeza. Tal circunstancia motiva la imposibilidad de organizar el drenaje y desagüe de esta zona por gravedad hacia el sistema de saneamiento existente, exigiéndose la previsión de una depuración autónoma para toda la cuenca sur.

1.4 USOS DEL SUELO.

El ámbito está ocupado en la actualidad por una explotación agrícola en la que coexiste una zona de cultivo de maíz con otra de cereales en regadío y un resto improductivo.

Un enclave puntual de encinas situado en el límite occidental, junto a la Carretera LE-110, y las edificaciones de la explotación agrícola (Villa Adela), completan la descripción de los elementos de arbolado y edificación existentes.

En el Plano de Información i-4, compuesto sobre una reciente fotografía aérea del ámbito, se puede apreciar la localización y entidad de estos elementos.

1.5 SUSTRATO GEOLÓGICO.

Previamente al inicio de los trabajos de la presente Modificación Puntual, se ha realizado un Estudio Geotécnico en el ámbito de actuación al objeto de disponer de una caracterización más precisa del sustrato geológico, cuyos resultados se incluyen como Anexo 2 del presente documento.

Se trata de un suelo con una primera capa de tierra vegetal de unos 60 cm, compuesta de arenas arcillosas con gravas dispersas de naturaleza silíceas, con tamaños máximos entre 3 y 5 cm, subredondeadas y envueltas en una matriz areno-arcillosolimosas de tonalidad rojiza.

A partir de estos 60 cm, encontramos arcillas limosas con gravillas dispersas de colores variables entre el rojizo y el marrón, puntuales con tonalidades verdosas, indicadoras de cierto contenido orgánico.

Como conclusiones relevantes para la urbanización, interesa destacar que son suelos catalogables como Explanada E-3, debido a su CBR superior a 20, y con excavabilidad por medios sencillos. Su composición granulométrica con exceso de finos y carencia de grue-

sos, lo incapacita para su uso como suelo seleccionado. No obstante, presenta excelentes condiciones como sub-base de firme.

Con una presión de hinchamiento de tan sólo 0,1 kp/cm², cabe afirmar que se trata de unos suelos de baja o nula expansividad.

2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

2.1 ACCESIBILIDAD.

El ámbito está dotado de una óptima accesibilidad por su posición respecto a la Salida 303, La Bañeza-Centro, de la Autovía del Noroeste N-VI, que coincide con la confluencia de las carreteras C-622 y LE-110; a Sanabria y Camarzana de Tera respectivamente. A través de esta última, el acceso a la Autovía Rías Baixas, Benavente-Vigo, se encuentra a unos 30 km.

El cruce de la C-622 y la LE-110 se resuelve mediante una rotonda de 22 m de radio interior situada junto al vértice noroccidental del ámbito de actuación, que sirve también para recoger los ramales de salida y acceso de la autovía en sentido Madrid. Desde esta rotonda en dirección norte, la C-622 pasa bajo la autovía y se prolonga hasta el suelo urbano de La Bañeza, que dista unos 900 metros, conectándose con la prolongación de la avenida de Portugal a la altura del cementerio.

La accesibilidad al sector debe resolverse a través de la LE-110, si bien deberán respetarse las distancias mínimas impuestas por la Circular 1/1993, de 1 de marzo, de la Dirección General de Transportes y Carreteras de la Junta de Castilla y León, por la cual el acceso deberá separarse un mínimo de 250 m desde la intersección existente.

2.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Según información facilitada por los servicios técnicos de la empresa SOGESUR, concesionaria del servicio de abastecimiento de agua potable en La Bañeza, existirían dos alternativas para el abastecimiento al sector.

La primera de ellas se apoyaría en una conducción de 140 mm existente en la margen derecha de la carretera que baja del cementerio hacia la autovía, y que actualmente abastece al Centro Asistencial de la Diputación Provincial (Residencia de Santa María del Valle).

No obstante, las dudas sobre el caudal y la presión que pueden garantizarse desde esta conducción, obligan a valorar la alternativa de una acometida directa desde el depósito municipal existente en la zona sur de La Bañeza, situado a 1.500 metros de distancia, aprovechando el camino existente y el paso bajo la autovía.

2.3 SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

Tal y como se ha descrito en la caracterización topográfica del ámbito, se trata de una zona situada en cuenca vertiente distinta de la correspondiente al sistema de saneamiento de La Bañeza, por lo que la depuración de sus aguas residuales deberá resolverse mediante depuradora independiente; sin perjuicio de que las aguas pluviales recogidas mediante sistema separativo puedan drenarse directamente hacia el arroyo de Vallegrande.

Como solución provisional para una primera fase, puede considerarse la posibilidad de elevar el saneamiento mediante bombeo, desde el vértice norte del ámbito hasta el colector de 400 mm existente en la avenida de Portugal, cuya cabecera se encuentra junto al cementerio. Se trataría de un recorrido de unos 1.000 metros de longitud, cuyos problemas fundamentales serían los pasos ("topos") bajo los ramales de acceso y salida hacia la N-VI.

A medio plazo, deberá considerarse la construcción de una nueva depuradora para toda la zona sur del municipio, no sólo para el polígono.

2.4 ELECTRICIDAD.

La conexión a la red eléctrica puede resolverse a través de la línea existente en media tensión (15 kV) que atraviesa el vértice norte del ámbito, aprovechando para la conexión el apoyo que existe junto a la margen de la LE-110 en las proximidades del acceso actual a Villa Adela.

En caso de no desviarse esta línea, las calificaciones del suelo que prevea la ordenación detallada en su recorrido por el interior del ámbito, tenderán a corresponderse con espacios libres públicos; o,

al menos, con retranqueos de edificación en aquellos puntos donde deba atravesar alguna parcela privada.

3. AFECIONES Y LEGISLACIÓN APLICABLE.

3.1 VIARIO.

3.1.1 AUTOVÍA DEL NOROESTE N-VI.

La afeción de mayor entidad de las que se producen sobre el ámbito es la derivada de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado, en relación con la presencia de la Autovía N-VI que define su límite norte.

En concreto, en la ordenación detallada del ámbito deberá tenerse en cuenta que en las zonas de dominio público y servidumbre de esta autovía, definidas en los artículos 21 y 22 de la citada Ley, deberán preverse calificaciones de espacios libres de uso y dominio público que garanticen la preservación de estos suelos para lo previsto en ambos artículos. Así, entre el límite del ámbito y una línea situada a 25 metros de la artista exterior de explanación, se establecerá la calificación de zona verde pública.

De igual manera, la ordenación detallada del ámbito preverá la Línea Límite de edificación conforme al artículo 25 de la citada Ley 25/1988, entre la cual y la carretera quedará prohibido cualquier tipo de obra de construcción con independencia del carácter público o privado de la propiedad de los terrenos.

En este caso concreto, al tratarse de un tramo alternativo a la antigua travesía de la N-VI a su paso por La Bañeza, es de aplicación el apartado 4 del mencionado artículo 25, debiendo establecerse esta línea límite de edificación a 100 metros del borde exterior de la calzada.

El Plano de Información i-4, a escala 1-2.000, recoge gráficamente el alcance de estas afeciones.

3.1.2 CARRETERA AUTONÓMICA LE-110.

De manera análoga a lo expuesto para la N-VI, la Ley 2/1990, de Carreteras de Castilla y León establece las dimensiones de las zonas de dominio público y servidumbre de la carretera LE-110, que define el límite occidental del ámbito.

En correspondencia con esta legislación, se ha tenido en cuenta la próxima ejecución del proyecto de ensanchamiento de esta carretera, haciendo corresponder el límite del ámbito con el de la zona de dominio público una vez materializado dicho ensanchamiento; esto es, una línea a tres metros de la previsible arista exterior de explanación.

Así mismo, la ordenación pormenorizada deberá tener en cuenta que en la zona de servidumbre de esta carretera, definida por una línea a ocho metros de la mencionada arista exterior, habrán de preverse espacios libres de dominio y uso público.

En este caso, la Línea Límite de Edificación se situará a 18 metros del borde de la calzada, no permitiéndose ningún tipo de construcción entre esta línea y la carretera.

Por último, hay que señalar la afeción derivada de la Circular 1/1993, de 1 de marzo, de la Dirección General de Transportes y Carreteras de la Junta de Castilla y León. En virtud de esta disposición, el acceso al ámbito desde la LE-110 deberá separarse un mínimo de 250 m desde la intersección existente, entendiéndose por tal el final de la cuña dispuesta en el entronque con la glorieta del acceso a la N-VI. Dicha distancia será la que determine el inicio del carril de deceleración o cuña central para carril de giro a la izquierda que se prevea, en función del sistema de acceso adoptado.

En el Plano de Información i-4 se indican gráficamente estas afeciones.

3.1.3 CAMINOS VECINALES.

Atraviesa el ámbito de la modificación el antiguo camino de La Bañeza a Santa Elena de Jamuz cuyo trazado, en caso de verse modificado por la ordenación detallada del ámbito, deberá ser convenientemente restituído tras atravesarlo, recuperando el trazado original.

El Plano de Información i-4 recoge gráficamente el trazado original de este antiguo camino.

3.2 ELECTRICIDAD.

La línea eléctrica en media tensión que atraviesa el vértice norte del ámbito, en caso de ser mantenida, deberá ser tenida en cuenta a la hora de establecer la ordenación detallada. En la medida de lo posible, se preverán en su recorrido calificaciones de espacio libre público. De no ser esto posible, se establecerán retranqueos de edificación interiores a las parcelas privadas, de tal manera que cualquier edificación en altura respete una distancia de seguridad de al menos 15 metros de separación, medidos en planta, desde el tendido de la línea.

3.3 MEDIO AMBIENTE.

Conforme al artículo 9.2 del texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León (D.L. 1/2000, de 18 de mayo), la Ordenación Detallada del Sector MP2-1 que se incluye en la presente Modificación de Normas Subsidiarias debe someterse a Evaluación Simplificada de Impacto Ambiental. Esto es así porque al ordenar un polígono industrial, responde al supuesto previsto en el epígrafe 3.5-c del Anexo II de la mencionada Ley.

Esta Evaluación Simplificada formará parte del documento mismo de planeamiento, quedando recogida como anexo.

3.4 URBANISMO.

La presente modificación se redacta estando en vigor la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, por lo que todas sus determinaciones se ajustarán a lo previsto en dicha ley.

Más en concreto, hay que destacar que deberán cumplirse las siguientes cuestiones:

- Edificabilidad bruta de sector, descontados sistemas generales, no superior a 0,5 m²/m².
- Ocupación del terreno por las edificaciones no superior al 66,67% de la superficie bruta del sector, descontados sistemas generales.
- Sistema local de espacios libres públicos: 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos de uso industrial.
- Sistema local de equipamientos públicos: 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos de uso industrial.
- 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² construidos de uso industrial.

4. PLANEAMIENTO VIGENTE.

Las vigentes Normas Subsidiarias Municipales de La Bañeza fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de León en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 1999, entrando en vigor a partir de la publicación del correspondiente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN nº 46, de 25 de febrero de 2000.

En estas Normas, los terrenos incluidos en el ámbito de la modificación están clasificados como Suelo No Urbanizable con la categoría de protección grado 3 (SNUP-3) de protección paisajística, y grado 1 (SNUP-1) de protección de cauces. No obstante, esta protección se debe a un error material en su texto refundido, que no recogió el acuerdo adoptado por el Pleno en su sesión de 18 de diciembre de 1997, por el cual se estimaba la alegación nº 82, relativa a la clasificación del suelo en el ámbito, en el sentido de dejarlo como Suelo No Urbanizable Común.

En la Memoria Vinculante del presente documento se ofrece una explicación más detallada de esta circunstancia, junto con la justificación del cambio de clasificación planteado.

El Plano de Información i-5 de la presente Modificación, reproduce el de Clasificación del Suelo de las Normas vigentes.

MEMORIA VINCULANTE

1. INTRODUCCIÓN.

1.1 ANTECEDENTES.

Las vigentes Normas Subsidiarias Municipales de La Bañeza fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de León en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 1999, entrando en vigor a partir de la publicación del correspon-

diente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN nº 46, de 25 de febrero de 2000.

Con posterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, el Ayuntamiento recibe una propuesta de los propietarios de la finca Villa Adela, instando la transformación a Suelo Urbanizable del ámbito objeto de esta modificación, al objeto de poder crear en la zona un polígono industrial.

Planteada la propuesta ante el Ayuntamiento, se valora la actual ausencia en el municipio de un área de actividad industrial con características y localización adecuadas para permitir la necesaria regeneración de la actividad económica local, en sintonía con la significación de La Bañeza en el entorno comarcal y provincial.

Para paliar esta situación, se concluye que la propuesta plantea condiciones idóneas para la localización de un área de actividad de estas características, tanto por su situación junto al acceso a la Autovía N-VI, sin interferir en el tráfico local de la población, como por tratarse de una finca de grandes dimensiones de un solo propietario; cuestión que permitiría abordar una actuación a través de mecanismos de gestión sencillos.

Establecido el interés de la actuación desde el punto de vista municipal, se inicia un período de negociaciones entre los propietarios de los terrenos y el Ayuntamiento, con el fin de establecer las contrapartidas pertinentes para una y otra parte, así como de garantizar la ausencia de componentes especulativas en el subsiguiente desarrollo urbanístico.

Tales negociaciones cristalizan el 19 de julio de 2001 con la firma del Convenio Urbanístico que se adjunta como Anexo 1 de la presente Modificación, ratificado posteriormente por el Pleno Municipal en su sesión de 30 de agosto de 2001.

En este contexto, y en cumplimiento de la cláusula SEGUNDA-I de dicho convenio, la propiedad de los terrenos presenta ante el Ayuntamiento el presente documento de Modificación Puntual de Normas Subsidiarias de La Bañeza, cuya tramitación es requisito inexcusable para ajustar la calificación urbanística de los terrenos a lo necesario para la implantación del Polígono Industrial.

1.2 ÁMBITO.

El ámbito de la modificación es una extensión de terreno de 832.498 m² situada al sur del término municipal de La Bañeza, dentro de la finca denominada Villa Adela, dentro de la cual se diferenciará una pieza de 261.583 m² como Suelo Urbanizable Delimitado, otra de 10.000 m² de Sistema General, como reserva para la futura depuradora de la zona sur de La Bañeza, y los 560.915 m² restantes como Suelo Urbanizable No Delimitado.

1.3 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

En correspondencia con los objetivos perseguidos, la modificación del planeamiento vigente tiene el siguiente alcance:

1. Cambio de clasificación de los terrenos incluidos en el ámbito, de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable, conforme a la definición del artículo 13 de la LUCyL.

2. Diferenciación dentro de este ámbito de dos piezas de Suelo Urbanizable Delimitado, una de 262.567 m² y otra de 10.000 m², conforme a la definición del artículo 14-a de la LUCyL.

3. Clasificación del Suelo Urbanizable restante como Urbanizable No Delimitado, conforme al artículo 14-b de la LUCyL.

4. Delimitación de un único Sector discontinuo incluyendo las dos piezas de Suelo Urbanizable Delimitado clasificadas, conforme al artículo 35.2 de la LUCyL. La pieza de 10.000 m² se califica como Sistema General para la ubicación de la futura depuradora de aguas residuales de la zona sur de La Bañeza, por lo que el criterio de la sectorización se ajusta a lo establecido en el artículo 35.3 de la LUCyL para sectores discontinuos. Este Sector se identificará con la denominación MP2-1.

5. Para el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, indicación de los extremos requeridos por el artículo 44.2-e de la LUCyL: Calificación con uso dominante industrial.

6. Para el ámbito de Suelo Urbanizable No Delimitado, establecimiento de las determinaciones requeridas por el artículo 44.2-f de la LUCyL.

7. Establecimiento de la Ordenación Detallada del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, de acuerdo con el artículo 44.3 de la LUCyL.

8. Modificación del artículo 6.2.7 de la Normativa Urbanística de las vigentes Normas Subsidiarias de La Bañeza, con el fin de permitir una mayor flexibilidad en la determinación de las secciones tipo de viario, adaptándose mejor a los especiales requerimientos de las zonas industriales.

1.4 PROMOTORES.

En cumplimiento de la cláusula segunda del Convenio Urbanístico suscrito para el desarrollo de la actuación, la presente Modificación Puntual se presenta para su tramitación ante el Ayuntamiento de La Bañeza por la propietaria única de los terrenos incluidos en su ámbito: DOÑA ELVIRA DE VICENTE Y GONZÁLEZ, cuya acreditación personal y título de propiedad constan en el Ayuntamiento.

1.5 CONVENIO URBANÍSTICO.

Se adjunta como Anexo-1 al presente documento el convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la propiedad de los terrenos, en desarrollo del cual se tramita la presente modificación puntual.

Procede la incorporación de dicho convenio al presente documento en cumplimiento del artículo 94.3-b de la LUCyL, ya que su contenido incluye condiciones para la aprobación y modificación de instrumentos de planeamiento.

2. MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. JUSTIFICACIÓN.

La presente modificación clasifica como Suelo Urbanizable, conforme a la definición del artículo 13 de la LUCyL, un ámbito con una superficie de 834.718 m² clasificados por las vigentes NNSS de La Bañeza como Suelo No Urbanizable con la categoría de protección grado 3 (SNUP-3) de protección paisajística, y grado 1 (SNUP-1) de protección de cauces.

En este sentido, lo primero que hay que destacar es que el reflejo de esta protección en las Normas Subsidiarias se debe a un error material en su texto refundido, que no recogió el acuerdo adoptado por el Pleno en su sesión de 18 de diciembre de 1997, por el cual se estimaba la alegación nº 82, relativa a la clasificación del suelo en el ámbito, en el sentido de dejarlo como Suelo No Urbanizable Común. Se adjunta copia de la notificación de este acuerdo.

En cualquier caso, se examinan a continuación las circunstancias a tener en cuenta para el cambio de clasificación.

2.1.1 ELIMINACIÓN DE LA PROTECCIÓN.

Como primera cuestión procede valorar la posibilidad de eliminar mediante una Modificación Puntual las protecciones asignadas por el planeamiento vigente.

I. PROTECCIÓN DE CAUCES SNUP-1.

En el momento en que se redactan las Normas Subsidiarias (1994-1995) la Autovía N-VI no está aún construida en el tramo que discurre por el término municipal de La Bañeza. Por este motivo, aunque fue posible representar en los planos de ordenación el trazado recogido en el proyecto, no fue posible prever que la obra civil iba a modificar sustancialmente el trazado del arroyo de Vallegrande que discurría por el límite norte del ámbito. En efecto, se encauzó el arroyo por la parte norte del talud de la autovía hasta un punto situado más hacia el este, en el que la cruza por debajo.

Así pues, no tiene sentido mantener la banda de protección establecida en su día conforme al anterior trazado del cauce, en la margen sur de la autovía, pues corresponde a unos suelos que nunca podrán verse afectados por desbordamiento del cauce existente ya que el talud de la autovía actúa como presa de contención. Así pues, esta perfectamente justificada la posibilidad de su eliminación.

II. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA SNU3-3.

De la misma manera, la protección paisajística que afecta al resto del ámbito se estableció en su día en razón de cualidades que debieron tener estos terrenos en otro tiempo (arbolado, presencia del arroyo, etc.) y que hoy han desaparecido por el aprovechamiento agrícola de la finca, por el impacto de las obras de la Autovía N-VI, etc., no quedando ya condiciones objetivas que justifiquen el mantenimiento de la protección.

En este sentido, acudiendo a la legislación urbanística sobre el tema, procede valorar la situación en relación con la regulación de las categorías de protección en Suelo Rústico recogida en el artículo 16 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León. Examinado el estado actual de los terrenos, se comprueba que no concurren en él ninguno de los requisitos enumerados en los epígrafes b) a h) de dicho artículo para ser considerados como suelo protegido. Por tanto, no existe ningún impedimento desde el punto de vista urbanístico que impida al Ayuntamiento reconsiderar la clasificación de estos terrenos mediante una Modificación Puntual, conforme a los criterios de la legislación urbanística vigente.

2.1.2 CRITERIO MUNICIPAL.

Por último, la conveniencia y oportunidad de esta modificación se justifica desde el ejercicio de las competencias que corresponden al Ayuntamiento de La Bañeza en materia de ordenación urbanística de su término municipal, dando cobertura legal a una actuación que considera adecuada a los intereses generales.

En este sentido, no existiendo sobre estos terrenos afecciones sectoriales o protecciones derivadas de normativa de superior rango, la eliminación de las protecciones se realiza desde la capacidad que la legislación urbanística confiere al municipio para definir el modelo de ocupación del territorio.

2.2 SECTORIZACIÓN.

2.2.1 SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

Con arreglo a lo previsto en el artículo 35.2 de la LUCyL, la presente modificación establece un único sector (MP2-1) de Suelo Urbanizable Delimitado, si bien agrupa dos subsectores discontinuos. El primero de ellos, de 261.583 m² concentra la edificabilidad asignada, mientras que el segundo, con 10.000 m², corresponde a un Sistema General para ubicación de la futura depuradora de aguas residuales de la zona sur de La Bañeza, por lo que el criterio de la sectorización se ajusta a lo establecido en el artículo 35.3 de la LUCyL para sectores discontinuos.

Así pues, cara a la diferenciación de los aprovechamientos medio y total del sector, habrá que considerar las siguientes superficies totales:

- Superficie total de sector: 271.583 m².
- Superficie neta de sector (sin SSGG): 261.583 m².

2.2.2 SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

En cuanto al resto de Suelo Urbanizable No Delimitado, su sectorización queda remitida al Plan Parcial o los Planes Parciales que establezcan su ordenación detallada. En la presente modificación se establecen tan sólo las cuestiones que indica el epígrafe f) del artículo 44.2 de la LUCyL.

2.3 EDIFICABILIDADES Y USOS.

2.3.1 SECTOR MP2-1.

Se asignan al Sector MP2-1 de Suelo Urbanizable Delimitado las siguientes edificabilidades y usos pormenorizados:

- Industrial: 120.000 m²_c.
- Hotelero: 6.000 m²_c.
- TOTAL: 126.000 m²_c.

Esta edificabilidad, referida a las superficies totales del sector detalladas en el apartado anterior, arroja los siguientes valores:

- Aprovechamiento medio: 0,4639 m²/m²_s.
- Aprovechamiento neto (sin SSGG): 0,4817 m²/m²_s.

2.3.2 RESTO DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

En cuanto al resto del Suelo Urbanizable No Delimitado, la presente modificación establece un aprovechamiento medio máximo de 0,46 m²/m²_s sobre el total del ámbito, incluidos Sistemas Generales. Este aprovechamiento medio es inferior al establecido para el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, por lo que se cumple el apartado 4 del artículo 39 de la Ley 5/1999.

En cualquier caso, el uso predominante asignado a los sectores que se delimiten dentro de este ámbito deberá ser el industrial, con carácter de extensión del polígono MP2-1.

2.4 GESTIÓN.

La presente Modificación Puntual prevé el desarrollo independiente de los dos ámbitos que delimita dentro del Suelo Urbanizable, si bien se establecen dos casuísticas diferenciadas:

1. Dado que la presente Modificación Puntual incluye la Ordenación Detallada del sector MP2-1 de Suelo Urbanizable Delimitado, se desarrollará directamente mediante un Proyecto de Actuación, conforme al artículo 75 de la LUCyL. A estos efectos, se entenderá delimitada una única Unidad de Actuación coincidente con el ámbito de la totalidad del sector.

2. Por su parte, la sectorización y la ordenación detallada del Suelo Urbanizable No Delimitado se remite al planeamiento de desarrollo, donde se establecerán los sectores y Unidades de Actuación, pudiendo coincidir con el total del ámbito o fragmentarlo en actuaciones independientes. (Art. 73.2 LUCyL).

Conforme al artículo 74.3 de la Ley 5/1999 serán los respectivos Proyectos de Actuación que desarrollen las distintas Unidades los que establezcan el sistema de actuación correspondiente.

2.5 ORDENACIÓN DETALLADA.

Para el Sector MP2-1 de Suelo Urbanizable Delimitado, el presente documento define todas las condiciones de la ordenación detallada concretadas en el artículo 44.3 de la LUCyL.

En el Suelo Urbanizable No Delimitado, la ordenación detallada será establecida por el Plan Parcial o los Planes Parciales que lo desarrollen.

2.6 ADECUACIÓN LEGAL.

La LUCyL establece en su artículo 36 una serie de requisitos de "Sostenibilidad y protección del medio ambiente", vinculantes para el planeamiento. En el caso que nos ocupa, procede justificar el cumplimiento por esta modificación de los requisitos reglados en el apartado 1.c-3º.

En relación con la edificabilidad global, se establece un máximo de 5.000 m²/ha (0,5 m²/m²_s), descontados Sistemas Generales. Tal y como se refleja en el apartado 2.2 de esta memoria, la Edificabilidad Global Neta asignada al sector MP2-1 es de 0,482 m²/m²_s, inferior al máximo legal. Por su parte, el aprovechamiento medio máximo asignado al resto del Suelo Urbanizable No Delimitado es de 0,5 m²/m², en el límite admitido.

En cuanto a la ocupación del suelo por las edificaciones, tal y como se detalla en la descripción de la ordenación detallada del Sector Delimitado, el suelo neto destinado a parcelas con aprovechamiento lucrativo descontadas las cesiones de todo tipo, representa un 52% del sector neto (sin SSGG). Por tanto, se deduce que aún en el caso de que la ocupación máxima de parcela fuera del 100% en todo este suelo (circunstancia que no se da), la ocupación del suelo por las edificaciones siempre sería inferior al 66,667% (2/3) establecido como máximo en el epígrafe d) del artículo 36.1 de la LUCyL.

Por otra parte, para la ordenación detallada del sector son vinculantes los estándares mínimos de cesión detallados en los apartados a) y b) del artículo 44.3 de la LUCyL. La justificación de su cumplimiento en el sector se incorpora al capítulo 2 "Ordenación Detallada" de la presente Memoria Vinculante. Para el Suelo Urbanizable No Delimitado, el correspondiente Plan Parcial habrá de desarrollar la ordenación detallada ajustándose también a estos requisitos.

2.7 MODIFICACIÓN EN NORMATIVA.

Con el fin de flexibilizar las secciones tipo de viario determinadas en las vigentes NNSS de La Bañeza, adaptándolas a la variada casuística que puede darse en el desarrollo de las diferentes urbanizaciones y, en especial, en las de carácter industrial, se ha considerado oportuno modificar la redacción del artículo 6.2.7 de la Normativa Urbanística. En correspondencia con esta nueva redacción, quedan también eliminadas las secciones tipo que se reflejaban en la Figura 1 (pág. 109 de las NNUU).

Para facilitar una mejor comprensión de la modificación, se adjunta a continuación el texto del artículo 6.2.7 en su redacción original y en su versión modificada.

2.7.1 ART. 6.2.7. REDACCIÓN ORIGINAL.

"6.2.7 Secciones Tipo. En la figura 1 se dan una serie de secciones tipo que definen las características que han de reunir los viarios de nueva apertura señalados en los Suelos Urbano y Apto para Urbanizar de estas Normas Subsidiarias".

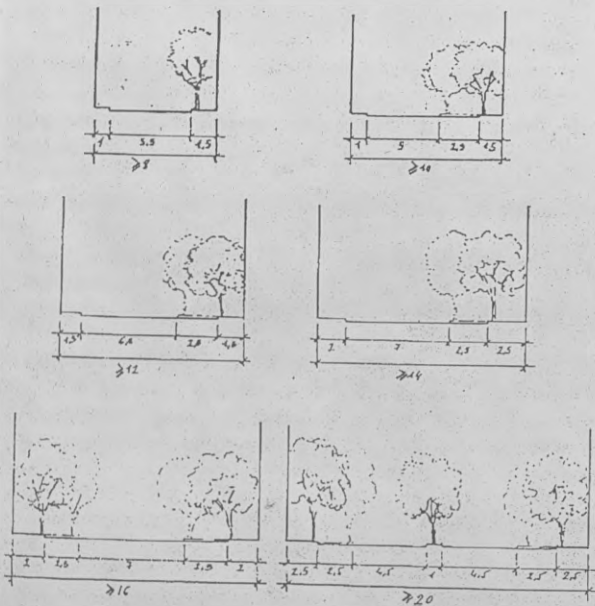


Figura 1. Secciones tipo de la red viaria.

2.7.2 ART. 6.2.7. REDACCIÓN MODIFICADA.

"6.2.7. Secciones Tipo. Los viarios de nueva apertura que se prevean en la ordenación detallada de los diferentes sectores de Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado, establecerán su sección tipo combinando los siguientes elementos:

- Aceras peatonales: Ancho mínimo 1,5 m.
- Plazas de aparcamiento: Dimensiones mínimas 2,20 m x 4,5 m.
- Calzadas de circulación de vehículos: Ancho mínimo de cada carril 3,5 m.
- Medianas centrales: Ancho mínimo 1,5 m.

En todo caso, los distintos elementos de urbanización contemplarán los requisitos dimensionales y de diseño que se derivan de la aplicación del Decreto 217/2001, de 30 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas."

3. ESTABLECIMIENTO DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA EN EL SECTOR MP2-1.

3.1 ALCANCE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Conforme al artículo 44.3 de la LUCyL, el presente documento desarrolla la ordenación detallada del Sector MP2-1:

1. La calificación del suelo se establece en el Plano de ordenación nº 3, mediante la división de los suelos incluidos en el ámbito en una serie de zonas, continuas o discontinuas, en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometida a un mismo régimen. Dichas zonas son las siguientes:

- IA: Industria Almacén.
- IM: Industria Mediana.
- IE: Industria Extensiva.
- HS: Hostelería y Servicios.
- AP: Aparcamientos Públicos.
- ZV: Zonas Verdes.
- E: Equipamientos.
- RV: Reserva viaria.
- Reservas para infraestructuras.
- Viario local.

2. Así mismo, se establecen las condiciones de urbanización a través de la definición pormenorizada de la estructura viaria y de los espacios libres públicos, complementada con la remisión a las condiciones técnicas de urbanización contenidas en el Título 6 de las Normas Subsidiarias de La Bañeza.

3. Las condiciones de edificación, junto con la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, se definen a través del establecimiento de una serie de condiciones particulares de uso y aprovechamiento (ordenanzas) diferenciadas para cada una de las zonas. La ordenación de un terreno será la que resulte de la aplicación de las condiciones de calificación, asignación de intensidad y ordenación de volúmenes que le correspondan, en función de la zona que le ha sido asignada.

4. Se establece una única Unidad de Actuación para el desarrollo de la totalidad del sector.

5. La calificación lleva implícita también la definición de la asignación pública o privada de los terrenos. Las parcelas cuya titularidad se asigna al Ayuntamiento son:

- Equipamientos.
- Zonas verdes.
- Aparcamientos públicos.
- Reservas viarias.
- Viario local.

· Reservas para infraestructuras, excepto los Centros de Transformación, que corresponden a la compañía Unión Fenosa.

· Parcelas donde se concentra la cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento.

6. Se establece la previsión de aparcamientos de uso público, ubicados tanto en el viario local de estructura del polígono como en calificaciones de suelo específicas.

3.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

3.2.1 ACCESIBILIDAD DEL SECTOR.

El acceso al sector se establece desde la carretera LE-110, en el punto más próximo posible a la rotonda de acceso a la N-VI. Conforme a las indicaciones de los técnicos del Servicio Provincial de Carreteras de la Junta de Castilla y León, este punto ha de situarse a no menos de 250 m de la cuña que encauza el tronco con la rotonda.

A partir de este punto, comienza el ensanchamiento de la calzada con la apertura de una cuña (cotangente 20) que da entrada a un carril central para giro a la izquierda de 3,5 metros de ancho. En este carril se establece una longitud de deceleración de 100 m y otros 15 m de espacio de espera (3 vehículos), tras los cuales se produce el entronque hacia un viario perpendicular de penetración al sector. En dirección Jiménez de Jamuz, el esquema se repite de forma simétrica, con un carril central de incorporación.

El siguiente esquema recoge en detalle la solución prevista, siempre conforme a la Circular 1/93 de C. y E de la Dirección General de Transportes y Carreteras de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León; así como a las instrucciones de diseño viario de la Orden Ministerial de 27 de diciembre de 1999.

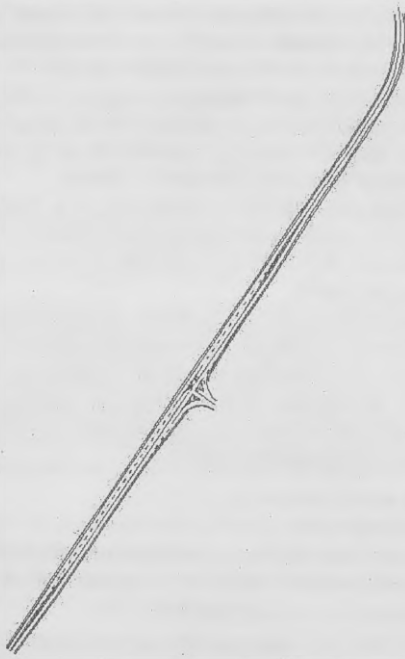


Figura 1: Esquema del acceso.

3.2.2 ESTRUCTURA VIARIA INTERIOR.

Desde el punto de acceso al polígono, determinado conforme a los criterios de diseño viario descritos, arranca el eje principal del sector perpendicularmente a la carretera LE-110. A lo largo de su recorrido se van sucediendo las intersecciones con tres viarios secundarios, paralelos a la carretera, que completan la estructura del sector. La configuración resultante es la de un anillo rectangular partido transversalmente por el eje principal en posición asimétrica; complementado en la dimensión longitudinal por otro viario secundario centrado.

En previsión de futuras posibles ampliaciones del polígono sobre el Suelo Urbanizable No Delimitado colindante, se prevén cuatro espacios como reserva viaria. Uno de ellos se dispone como prolongación hacia el este del viario principal de acceso, complementado con otro paralelo hacia el norte que permitiría el cierre de un bucle en anillo. Los otros dos darían continuidad hacia el sur a dos de los tres viales previstos paralelos a la carretera. Estos espacios no serán urbanizados en desarrollo de la actuación, por no ser necesarios para la condición de solar de ninguna de las parcelas del sector. En total, estas reservas suponen unos 8.372 m².

El criterio para el diseño de este esquema busca minimizar el espacio destinado a viario, cuya superficie total queda en 39.299 m², concentrando un núcleo central de manzanas más pequeñas, lo que implica un entramado más menudo que deja para el perímetro las parcelas de mayor dimensión.

Pese a que en términos económicos puede ser discutible la previsión de una vía de borde con aprovechamiento de parcelas tan sólo a uno de sus lados (zona verde al otro), se ha previsto una vía de estas características en el frente del sector a la LE-110. Se pretende con ello configurar una fachada del polígono con una presencia más atractiva y adecuada ambientalmente, frente a lo que supondría la trasera de la línea de parcelas resultante de no existir este viario perimetral.

En cuanto a las secciones de viario, en todas las calles se prevén anchos totales de 20 metros entre alineaciones de parcela. La distribución dentro de esta sección se remite al Proyecto de Urbanización del sector. No obstante, con carácter indicativo, se indican unas secciones tipo recogidas en el Plano de Ordenación P-4. Como cuestión singular de las secciones sugeridas, cabe destacar la previsión de una franja de terrizo ajardinado en el perímetro de contacto con las alineaciones de parcela, con el fin de poder disponer en él algunos

de los servicios que vayan siendo requeridos por las distintas parcelas, sin necesidad de romper cada vez la pavimentación ejecutada.

Por último, hay que señalar que la superficie total de viario, incluyendo las reservas para futuras prolongaciones, es de 47.671 m². Cabe destacar que el ajuste a criterios de racionalidad y previsión del viario estrictamente necesario en el diseño de la ordenación, ha permitido que la superficie total destinada a calles esté entorno al 18% de la superficie ordenada, por debajo del 20% de media que suele darse en este tipo de polígonos.

3.2.3 DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS LUCRATIVOS.

El sector se ordena agrupando la edificabilidad lucrativa en parcelas con dos usos globales, industrial y hotelero-servicios, que ocupan una superficie total de 136.685 m² de suelo; un 52,25% de la superficie total ordenada sin Sistemas Generales. A su vez, el suelo industrial se ordena en tres categorías denominadas Industria-Almacén, Industria Media e Industria Extensiva, cada una de ellas con una regulación zonal diferenciada, que responden a tres tipos de industria.

I. INDUSTRIA ALMACÉN.

La zona de Industria-Almacén, con 48.660 m² de parcelas, se ha pensado para albergar pequeñas naves compactas para usos de pequeño taller, almacenaje, etc., en correspondencia con el producto más demandado en la localidad. Se trata de parcelas de unos 1.200 m², donde la nave podrá adosarse a todos los linderos excepto al frontal, donde un retranqueo interior de 8 metros permitirá resolver las necesidades de aparcamiento, carga y descarga.

La mayor parte de las parcelas asignadas a esta zona se disponen en las dos manzanas longitudinales centrales de la ordenación, donde los 80 metros de ancho total permiten disponer dos hiladas de parcelas con 40 metros de fondo y 30 de frente. De este planteamiento general escapa la parcela IA-7, destinada a ser cedida al Ayuntamiento en concepto de cesión de aprovechamiento lucrativo, donde se permitirá una ordenación interior más flexible para aprovechar al máximo las dimensiones de 60 x 90 metros.

II. INDUSTRIA MEDIA.

Con 27.853 m² de suelo, la zona de Industria Media está diseñada para instalaciones de mayor entidad, entre los 2.000 y 5.000 m², que puedan tener incluso alguna componente de actividad comercial. Su localización se concentra entorno al eje de acceso al polígono, en concordancia con el carácter más singular que cabe prever para estas instalaciones, si bien se prevé otra pieza en el perímetro, donde las condiciones de ordenación permitirían albergar alguna actividad con necesidad de mayor espacio.

III. INDUSTRIA EXTENSIVA.

La industria extensiva está prevista para instalaciones con requerimientos de parcelas grandes, entorno a 1 ha, aunque sin ocupar la totalidad de la misma con edificación. Sus 49.985 m² de suelo se reparten en parcelas que ocupan localizaciones singulares del perímetro exterior del polígono.

IV. HOTEL Y SERVICIOS.

Por último, los 10.187 m² de suelo para uso hotelero se localizan en una única parcela situada en el vértice norte del ámbito, donde la mayor visibilidad de la instalación desde la autovía supone unas mejores condiciones para este tipo de usos. En ella se prevé una ocupación de la edificación en planta de 2.000 m² que con las tres plantas de altura máxima asignada supone una edificabilidad de 6.000 m² construidos. El resto de parcela que quedará sin ocupar podrá ser destinado a instalaciones privadas complementarias del hotel (piscina, zona deportiva, etc.) o a aumentar el espacio para aparcamiento de vehículos planteado en el entorno.

La parcela se ve afectada por la servidumbre de una línea eléctrica aérea de media tensión (15 kV) que atraviesa su vértice norte. Este espacio de parcela deberá quedar libre de edificación, debiendo retranquearse de la línea un mínimo de 10 metros medidos en planta. Este espacio podrá ocuparse con aparcamientos, jardines, etc.

A modo de resumen, cabe destacar que el sector acoge una edificabilidad industrial de 115.800 m², localizados en 126.498 m² de parcelas; y una edificabilidad para usos de hotel y servicios de 6.000 m², que se ubicarán en una única parcela de 10.187 m².

El siguiente esquema recoge gráficamente la distribución de estos usos.

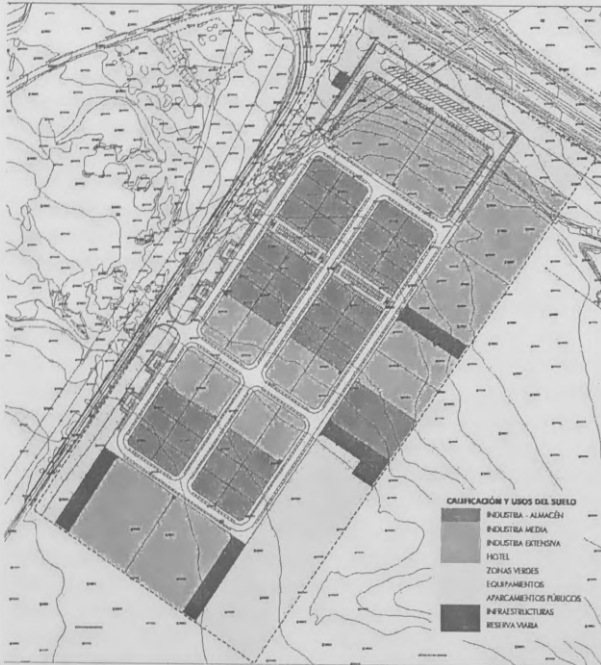


Figura 2: Esquema de ordenación.

3.2.4 LA ESTRUCTURA DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Conforme al artículo 38.1-c de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, relativo al criterio para la localización de los espacios libres públicos y zonas verdes en de las zonas industriales, se han planteado como corona perimetral del sector buscando minimizar el impacto visual de las instalaciones desde las carreteras que definen los bordes norte y oeste.

Así, en el límite norte, se califica como zona verde la totalidad del espacio comprendido entre el vallado cinégetico existente y el límite de la zona de servidumbre definida por Ley de Carreteras (25 m desde la arista exterior de explanación), con un pequeño ensanchamiento que envuelve a modo de remate la playa de aparcamiento de vehículos planteada.

En el límite oeste, la zona verde se plantea como banda lineal entre el límite de la actual zona de servidumbre de la LE-110 y el viario perimetral del polígono, con un ancho de 30 metros. Esta zona, que puntualmente incluirá alguna pequeña zona de aparcamientos, acoge en su interior las encinas existentes a lo largo del margen de la carretera, utilizándolos como elementos de arbolado definidores de la pantalla vegetal planteada.

Con 31.117 m², la superficie destinada a zonas verdes supone un 12% de la superficie total ordenada (descontados SSGG) y un estándar de 24,7 m² de suelo por cada 100 m² edificables; agrupados en piezas que en todos los casos tienen más de 1.000 m² y pueden alojar un círculo de 30 m de diámetro.

3.2.5 EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.

Al objeto de permitir un uso más flexible, se ha concentrado la reserva para equipamientos públicos en una única parcela de 25.222 m², localizada en una posición singular en el remate del eje de penetración al polígono desde la LE-110. Se configura en una pieza aproximadamente rectangular de unos 280 x 90 metros, cuyas proporciones alargadas la permitirían alojar un centro de transportes, en la línea de la demanda expresada por el Ayuntamiento.

Por su parte, la ordenación plantea reservas de suelo para la localización de determinados elementos de infraestructuras y servicios del polígono mediante una calificación expresa.

En primer lugar se prevé una pequeña parcela de 300 m² (15 x 20 m) junto al límite norte del sector, con el fin de alojar la estación de bombeo de aguas residuales de saneamiento que es preciso realizar para conectar con la red general de La Bañeza.

Por otra parte, junto al límite este del polígono, y en la prolongación del eje principal de acceso, se localiza una reserva de 600 m² destinada a ubicar el depósito regulador necesario para el sistema de abastecimiento de agua potable.

Por último, se prevé también la reserva de suelo específica necesaria para situar los centros de transformación requeridos para la red de suministro de energía eléctrica. Se trata de 11 parcelas de 16 m² cada una (4 x 4 m), distribuidas por el polígono con criterios de reparto homogéneo entre los centros de gravedad de consumo, que serán facilitados a la compañía suministradora.

3.2.6 LOS APARCAMIENTOS.

3.2.6.1 DESCRIPCIÓN.

En lo relativo a la red de aparcamientos para vehículos, la ordenación de tallada planteada establece el siguiente sistema:

1. Aparcamientos en viario público.

Con un criterio en cuanto al dimensionamiento de plazas de 2,5 x 4,5 m, se estima que la capacidad de aparcamientos en el viario público es de unas 652 plazas, considerando aparcamiento en línea en la totalidad de las calles excepto en la linde de contacto entre el viario perimetral paralelo a la LE-110 y la zona verde colindante, donde se plantea en batería.

2. Aparcamientos en zonas específicas.

Con las plazas de aparcamiento que es posible alojar en el viario, no es suficiente para cubrir el estándar de 1 plaza de uso público por cada 100 m² edificables que prevé el artículo 44.3-b de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, por lo que procede la habilitación de parcelas destinadas a este uso específico.

Así, la ordenación detallada plantea una serie de playas de aparcamiento situadas en lugares estratégicos del ámbito, desde pequeñas bolsas recorriendo el perímetro hasta una gran playa en la zona de contacto con la autovía, pasando por dos "plazas" interiores que atraviesan las manzanas industriales. Entre ellas, cabe destacar la pieza AP-1, situada en el borde norte del sector, donde se prevé una espina de pez de plazas de 20 x 4 metros para vehículos de gran longitud, eventualmente divisibles en plazas de 10 x 4 m.

En conjunto, la calificación específica de aparcamientos consume 19.814 m² de suelo y permite alojar un número aproximado de 632 plazas.

3. Aparcamientos en parcelas privadas.

El exigente estándar de la Ley 5/1999 para aparcamientos públicos, hace innecesario el establecimiento de requerimientos rigurosos para plazas de aparcamiento en parcelas privadas. Por este motivo, en la presente ordenación detallada se prevé, a nivel normativo, la justificación de capacidad de al menos una plaza por cada 300 m² edificables de uso industrial. En el total del polígono esto supone 400 plazas de aparcamiento interiores a las parcelas industriales.

Para el uso hotelero, más singular en cuanto a necesidades de aparcamiento, se establece sin embargo un requerimiento más exigente, de 1 plaza por cada 100 m² construidos. Referido a los 6.000 m² construidos de hotel, se trataría de 60 plazas.

En resumen, la capacidad de plazas de aparcamiento en el polígono se concreta en 1.284 plazas sobre espacio público (viario y parcelas específicas) más 460 en parcelas privadas; 1.744 plazas en total.

3.2.6.2 APARCAMIENTOS PARA MINUSVÁLIDOS.

Conforme al artículo 7-c del Anexo al Reglamento de Planeamiento, el 2% de las plazas de aparcamiento localizadas en espacio público (es decir, 26 plazas) deberán tener dimensiones mínimas de 3,3 x 4,5 m, destinadas a vehículos de minusválidos.

En el Plano de Ordenación P-12, donde se cuantifica la capacidad de plazas de aparcamiento público de la ordenación, puede comprobarse que la totalidad de ellas tienen dimensiones mínimas de 4,5 m x 2,5 m. Por tanto, con el simple aumento del ancho de las plazas en los aparcamientos en línea a lo largo de las calles, en aquellos lugares donde puntualmente interese, pueden obtenerse anchos de plaza de 3,3 m a costa de los 3,5 m que suman la acera y el terrizo adyacente (ver secciones tipo en plano P-4). Es decir, en estas situaciones puntuales puede quedar una plaza de 3,3 de ancho y una acera de 2,70 m, eliminándose puntualmente el terrizo de contacto entre la acera y el cerramiento de las parcelas.

No obstante, dado el carácter esquemático del Plan Parcial, no se ha considerado oportuno localizar expresamente las plazas para minusválidos, entendiéndose que a nivel de planeamiento basta con la anterior justificación de su posibilidad de ubicación en las secciones tipo planteadas, correspondiendo al Proyecto de Urbanización la localización concreta. En cualquier caso, se introduce expresamente el requisito en la parte normativa de la presente modificación.

También en la normativa de urbanización se introduce el requisito de adecuación de las plazas a las determinaciones del Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

3.3 CÓMPUTO DE EDIFICABILIDADES.

3.3.1 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

La consideración del aprovechamiento total del sector en relación con las edificabilidades de los distintos usos lucrativos que en el se prevé, requiere la determinación de los coeficientes de ponderación que equiparen entre sí estos usos.

En el caso de este sector, la previsión del uso hotelero implica la contemplación del correspondiente coeficiente de homogeneización frente a los usos industriales que consumen el resto de la edificabilidad lucrativa.

Para la determinación de dicho coeficiente, se han tomado como referencia los valores que las propias Normas Subsidiarias vigentes en La Bañeza establecen en otros sectores. Así si examinamos, por ejemplo, la ficha correspondiente al SAU-4, donde coexisten los usos Residencial, Industrial y Comercial (este último asimilable al hotelero), vemos que el coeficiente del uso hotelero sería 1,2 cuando el correspondiente al uso industrial fuera 0,7. Extrapolando esta relación a la situación en la que el uso industrial tuviera coeficiente 1, como uso dominante, tenemos:

$$C_{INDUSTRIAL} = 1.$$

$$C_{HOTELERO} = 1,7.$$

3.3.2 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS. APROVECHAMIENTO MEDIO.

Con los criterios expuestos en relación con los coeficientes de homogeneización, el siguiente cuadro recoge las características cuantitativas básicas de la ordenación planteada, junto con el cálculo del aprovechamiento medio del sector.

REFERENCIAS ORDENANZA MANZANA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m2suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m2uso	EDIF. NETA m2omZs	EDIFICABILIDAD SOBRE MANZANA (m2c)	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m2c)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (a.1)
IA-1	Industria-Almacén	7.185		1.000	7.185			
IA-2	Industria-Almacén	7.185		1.000	7.185			
IA-3	Industria-Almacén	7.200		1.000	7.200			
IA-4	Industria-Almacén	7.200		1.000	7.200			
IA-5	Industria-Almacén	7.185		1.000	7.185			
IA-6	Industria-Almacén	7.185		1.000	7.185			
IA-7	Industria-Almacén	5.201	48.660	1.000	5.201	48.660	*	48.660
IM-1	Industria Media	4.752		1.000	4.752			
IM-2	Industria Media	4.768		1.000	4.768			
IM-3	Industria Media	4.752		1.000	4.752			
IM-4	Industria Media	4.768		1.000	4.768			
IM-5	Industria Media	3.813	27.853	1.000	3.813	27.853	1	27.853
IE-1	Industria Especializada	3.258		1.798	3.258			
IE-2	Industria Especializada	20.801		1.798	16.373			
IE-3	Industria Especializada	20.815	49.984	1.798	16.261	39.207	*	39.207
HS	Hotels y Servicios	10.187	18.187	3.589	5.699	3.509	1,7	10.250
TOTAL INDUSTRIAL			126.497			115.800		115.800
TOTAL OTROS USOS			10.187			6.000		10.250
TOTAL LUCRATIVO			136.684		121.800	121.800		126.050

ZV-1	Zona verde	7.700						
ZV-2	Zona verde	11.833						
ZV-3	Zona verde	11.484	31.117					
TOTAL ZONAS VERDES			31.117					
E-1	Equipamiento	25.222						
TOTAL EQUIPAMIENTOS			25.222					
AP-1 a AP-5	Aparcamientos	19.814						
TOTAL APARCAMIENTOS			19.814					
CI-1 a CI-11	Centros de transformación	176						
EB	Espacios libres	300						
EP	Reservas viarias	900	1.076					
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			1.076					
RV-1 a RV-4	Reservas viarias	3.272	3.272					
TOTAL RESERVAS VIARIAS			3.272					
VARIO	Calles y plazas	39.297						
TOTAL VIARIO			39.297					
TOTAL NO LUCRATIVO			124.898					
TOTAL SECTOR NETO (SIN SSGG)			261.583				Aprovechamiento total en u.a.	126.000
TOTAL SISTEMAS GENERALES			10.000				Aprovechamiento neto sobre sector.	0.482
TOTAL SECTOR BRUTO			271.583				Aprovechamiento medio (s/sector+SSGG)	0.464

3.4 LAS CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE LA BAÑEZA.

Se referencian a continuación las parcelas que serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de La Bañeza, en cumplimiento tanto de la normativa urbanística aplicable como del Convenio Urbanístico suscrito.

- Equipamientos: Se ceden 25.222 m² de suelo, agrupados en una única parcela.
- Espacios libres: 31.117 m² de zona verde, localizados en el perímetro de la actuación.
- Viaro y reservas viarias: Se ceden 39.297 m² de viario interior, y 8.372 m² de reservas destinadas a prolongación futura de viarios de la primera fase.
- Aparcamientos: 19.814 m² de parcelas para uso específico de aparcamiento, repartidos en nueve parcelas.
- Infraestructuras: Se trata de las reservas para centros de transformación, estación de bombeo y depósito, que suman un total de 1.076 m².
- Sistemas Generales: 10.000 m² de suelo para futura Depuradora Sur de La Bañeza.

Las superficies anteriores son las que se ceden al Ayuntamiento para usos públicos. Suman un total de 124.898 m² de suelo, lo que representa un 46% de la superficie bruta del sector.

Por otra parte, procede valorar las parcelas privativas que se ceden al Ayuntamiento en concepto de cesión de aprovechamiento lucrativo. Se trata de la parcela IA-7, con 5.520 m² de suelo y edificabilidad 1 m²/m². Representa aproximadamente el 4% de la edificabilidad total, por encima del 2% acordado en la cláusula 8ª-1 del Convenio Urbanístico suscrito.

Este 4% no se corresponde con la cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo que con carácter general establece el artículo 19.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León. Ello es debido a que el Ayuntamiento ha renunciado expresamente al 6% restante en virtud de la mencionada cláusula 8ª-1 del Convenio Urbanístico suscrito con el propietario para el desarrollo de la actuación. Tal renuncia se justifica como medida de apoyo desde el Ayuntamiento a una iniciativa privada de indudable interés social para el municipio, así como una compensación por la aceptación por parte del propietario de un régimen de precios máximos tasados para las parcelas, recogido también en la Cláusula 7ª del Convenio Urbanístico.

3.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVAS MÍNIMAS.

Las dotaciones de suelo previstas en la Ordenación Detallada de la presente Modificación Puntual de las NSM para equipamiento colectivo y espacios libres, se han establecido en correspondencia con el artículo 44.3-a) de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, según se justifica en el cuadro siguiente.

CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE DOTACIONES DE ESPACIO LIBRE Y EQUIPAMIENTO			
DOTACIÓN	ESTÁNDAR LEY 5/1999 (Art. 44.3-a)	MÍNIMO LEGAL (s/ 12.345 m ² _{UP})	PREVISIÓN ORDENACIÓN DETALLADA
Espacios Libres	20 m ² de suelo /	25.200 m ²	31.117 m ²
Públicos	100 m ² construidos		
Equipamientos	20 m ² de suelo/	25.200 m ²	25.222 m ²
	100 m ² construidos		
TOTAL		50.400 m ²	56.339 m ²

En lo que a plazas de aparcamiento se refiere, el apartado b) del mismo artículo 44.3 de la Ley 5/1999, establece un mínimo de 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² construibles del uso predominante. En nuestro caso, esto supone 1.260 plazas, en correspondencia con los 126.000 m² edificables del sector.

La ordenación propuesta en la presente Modificación Puntual cumple esta condición, con un total de 1.284 plazas de aparcamiento en viario y en zona de aparcamiento de uso público, en correspondencia con los 126.000 m² edificables del sector, tal y como se justifica en el Plano de Ordenación P-7, sobre tráfico y aparcamientos.

4. INFRAESTRUCTURAS.

El objeto del presente capítulo es describir y justificar las distintas infraestructuras y servicios que se prevé se vayan a implantar en el Sector MP2-1, su viabilidad, el plan de etapas y la evaluación económica con vistas a su futura urbanización.

Conforme al carácter de Plan Parcial de esta Modificación Puntual, que establece la Ordenación Detallada del sector, sus previsiones en materia de infraestructuras se limitan a establecer el esquema general de las distintas redes, sus conexiones exteriores y los criterios generales de diseño y dimensionamiento. Será el Proyecto de Urbanización quien desarrolle, fije y justifique con el máximo grado de detalle las determinaciones aquí enunciadas, tanto desde el punto de vista técnico como económico.

Para la definición de la Ordenación Detallada del Sector MP2-1, se ha consultado a las empresas suministradoras de servicios en La Bañeza. Se trata de la empresa SOGESUR, responsable de la gestión de las redes de abastecimiento y saneamiento de La Bañeza; y de Unión Eléctrica FENOSA, compañía suministradora de energía eléctrica en el municipio. Tras la aprobación inicial, se solicitará informe a ambas compañías al objeto de recabar la aceptación por cada una de ellas del suministro con arreglo a las bases del cálculo y trazados utilizados. Será en el documento de aprobación definitiva cuando pueda incorporarse formalmente la garantía de suministro para cada uno de los servicios infraestructurales.

4.1 RED VIARIA DE CONEXIÓN EXTERIOR E INTERIOR DEL SECTOR (PLANOS P.4 Y P.12).

4.1.1 MOVIMIENTO DE TIERRAS.

4.1.1.1 Descripción.

El movimiento de tierras tiene como finalidad establecer la explanación a su cota definitiva, de forma que se permita la implantación de los usos previstos y de las infraestructuras de servicios necesarias.

A partir de las cotas del terreno actual, de las conexiones exteriores de viario previstas, de la configuración del terreno que ya se ha ejecutado o se va a ejecutar en el entorno del ámbito, se establecen una serie de planos inclinados para la rasante final, teniendo en cuenta los condicionantes funcionales y de edificación.

4.1.1.2 Dotaciones y criterios de cálculo.

Para el cálculo de los volúmenes de tierra en viales, se han establecido una serie de perfiles transversales sobre los que se miden las superficies de desmonte y terraplén. Adoptando para cada tramo entre perfiles el valor medio de dichas superficies, se determina los volúmenes que es necesario mover. Se ha considerado un desbroce previo del terreno, para eliminar la tierra vegetal con un espesor medio de 0,30 m cuyo cómputo se incluye en el volumen global del movimiento de tierras. Esta tierra vegetal se acopiará para su posterior restitución o empleo en zonas verdes.

Los estudios geotécnicos llevados a cabo en el ámbito del sector, permiten establecer con el necesario rigor técnico las hipótesis de utilización del material de desmonte en los terraplenes.

4.1.1.3 Condiciones para el proyecto.

En el proyecto se tendrán en cuenta los criterios de cálculo enunciados en el apartado anterior, de forma que con el establecimiento de

perfiles con una interdistancia menor, se puedan cuantificar con mayor aproximación los volúmenes de tierras.

La definición de la altimetría de detalle en intersecciones de viario deberá tener en cuenta los criterios generales aquí expuestos, pero podrá introducir modificaciones que, sin afectar a la explanación general, mejoren los balances de tierras o la resolución de intersecciones.

Los movimientos de tierras deben conseguir, en lo posible, un equilibrio entre desmonte y terraplén.

4.1.1.4 Plan de etapas.

Todos los movimientos de tierras pueden realizarse en una única etapa.

4.1.2 VIARIO.

Se han descrito en epígrafes anteriores las características del viario interior al Sector desde el punto de vista de la ordenación general del conjunto. Se describe en este apartado someramente cada una de las acciones de viario previstas en el presente Plan Parcial que tienen por objeto la conexión con el exterior del ámbito y la red propia interior.

4.1.2.1 Conexión Exterior.

El viario propuesto en el Sector conecta con el exterior en un único punto para circulación rodada.

Conexión carretera provincial LE-110: comunica el Sector con la Autovía del Noroeste N-VI y la Carretera Autonómica C-622. La comunicación con el casco urbano de La Bañeza se produce a través de ésta última vía. Desde la carretera LE-110 se accede y sale del Polígono mediante una intersección en "T" con sus correspondientes carriles de espera, deceleración y aceleración diseñados siguiendo las indicaciones de los Servicios Técnicos de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. Esta vía tiene un carril por sentido y arcén y va a ser objeto de una actuación de mejora de su trazado y firme existentes a corto plazo.

4.1.2.2 El viario interior.

La red viaria interior que se estructura y jerarquiza a un solo nivel, está formada por mallas que rodean las distintas manzanas industriales. Se prevé que el viario que conecta directamente con la carretera LE-110, sea de doble sentido y sirva de vía distribuidora al Sector, siendo el resto del viario interior de sentido único, tal y como se recoge en el Plano P-12.

Por su parte, el plano P.4 señala para todas las vías, la sección tipo prevista en función de la distinta jerarquía. Asimismo se localizan los aparcamientos, zonas terrazas y los anchos de las aceras para cada una de las calles.

La altimetría que se define da lugar a unas pendientes longitudinales de viario comprendidas entre el 1% y el 3%.

Las pendientes transversales serán del 2% / 4% (arcenes), bien sea hacia ambos lados, exterior o interiormente, o hacia un lado según el tipo de vía.

4.1.2.3 Criterios de cálculo y dimensionamiento del firme.

Se parte de la hipótesis de explanada E-3 para el dimensionamiento de los firmes, para lo cual se hace necesaria la disposición de subbases granulares, material seleccionado u otras disposiciones que cumplan dicha especificación.

En la elección de la tipología de firmes se parte de experiencias similares en otros ámbitos de actuación y de la funcionalidad del área de actuación, que determina el número de vehículos y el porcentaje de pesados que debe tenerse en cuenta. Así mismo se ha tenido en cuenta la clasificación del tráfico y las secciones tipo correspondientes que establecen los autores de "Secciones Estructurales de Firmes Urbanos en Sectores de Nueva Construcción" –E. Alabern y C. Guilemany– así como las Recomendaciones para el Planeamiento y Diseño de Carreteras Urbanas del Ministerio de Fomento.

Con todo ello se ha previsto la siguiente sección estructural de firmes:

VIARIO INTERIOR.

- RODADURA: 25 cm HP-35.
- BASE: 20 cm zahorra artificial Z1/Z2.
- SUBBASE: 25 cm subbase granular.

El tipo de bordillo y acerado en el entorno de las parcelas será con acabado de hormigón hidráulico o el indicado por la normativa municipal vigente para este tipo de actuaciones. No obstante, para evitar la demolición y reconstrucción puntual de tramos de acera para la disposición de los vados de acceso a las parcelas, se ha optado por plantear un bordillo rebajado remontable en todo el perímetro de las manzanas.

Los radios de curvatura en las intersecciones se han determinado teniendo en cuenta la maniobrabilidad de los vehículos más desfavorables que pudieran presentarse, con radios interiores de 16 metros.

En todo el viario proyectado se incluirá la señalización necesaria para el normal desarrollo del tráfico rodado y de la circulación peatonal.

Así mismo se tendrá en cuenta en todo momento, la normativa vigente en cuanto a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

4.1.2.4 Condiciones para el Proyecto.

El proyecto, a la vista de las condiciones específicas de desarrollo de las obras podrá modificar las características de los firmes y/o elementos de pavimentación, adoptando secciones equivalentes desde el punto de vista estructural y funcional.

4.1.2.5 Plan de etapas.

Todo el viario propuesto para este Plan Parcial podrá realizarse en una única etapa.

4.2 SANEAMIENTO Y DRENAJE (PLANOS P.7 Y P.8).

4.2.1 CONEXIÓN EXTERIOR Y DESCRIPCIÓN DE LA RED PROPUESTA.

El Sector forma parte de la cuenca vertiente Sur de La Bañeira y carece de red propia de saneamiento y por lo tanto de EDAR, por lo que el saneamiento de fecales habrá de bombearse hasta su conexión con la red municipal existente en tanto en cuanto no se lleve a cabo la construcción de la futura EDAR-SUR cuyos estudios se hallan muy avanzados. La red de pluviales podrá verter directamente a la cuenca del arroyo de Vallegrande, próximo a la actuación, sin que ello presente disfuncionalidad alguna del medio receptor.

Para la evacuación de las aguas fecales y escorrentías superficiales y de acuerdo con los criterios técnicos municipales, se diseña una red separativa de saneamiento.

Las aguas de lluvia o escorrentía se conducen al cauce del arroyo de Vallegrande a través de la red de tuberías prevista.

Las aguas negras del Sector se conducen a través de su correspondiente red de saneamiento, hasta una pequeña estación de bombeo a construir al efecto en la parte baja del Sector y desde ahí mediante una tubería de impulsión en fibrocemento de Ø 200 mm conectará con la red municipal. Esta impulsión discurre enterrada paralela a la carretera C-622 y cruza la N-VI a través del paso inferior existente.

La conexión con la red municipal se produce en la cabecera del nuevo colector de Ø 400 mm, recientemente construido por el Ayuntamiento, que recorre toda la c/ General Mola desde la c/ Mérida Pérez hasta el cruce con c/ Fueros Leoneses, enfrente del cementerio. El caudal que el polígono aportará a la red, justificado en el epígrafe siguiente, no supone un incremento de carga que plantee problemas para la sección de Ø 400 mm, y que ya fue dimensionada así precisamente pensando en la futura conexión del bombeo desde el polígono.

Por otra parte, hay que recordar que la red municipal dispone de una moderna EDAR, con una ampliación en fase de ejecución, que dispone de una capacidad ya de por sí sobredimensionada sobre los caudales actuales aportados, por lo que se considera suficiente para absorber el pequeño incremento de caudal generado por el polígono.

No obstante, esta solución ha de entenderse transitoria entre tanto concluyan las obras de la futura EDAR-SUR, cuya ubicación se prevé en la reserva de Sistema General asociada a este sector MP2-1. Una vez concluida, el sistema de bombeo quedará anulado sustituyéndose por un emisario que canalice a esta depuradora las aguas residuales del polígono.

4.2.2 DOTACIONES Y CRITERIOS DE CÁLCULO.

4.2.2.1 Caudal de fecales.

Para el dimensionamiento de la red, se emplean como caudales de aguas negras los mismos que determinan la demanda de agua potable. Con estos valores, y dado que las pendientes vienen condicionadas por los puntos de conexión y por la longitud de los ramales, se determina la velocidad del agua.

$$Q_{\text{med}} \text{ abast.} \times 0,85 = Q_{\text{med}} \text{ negras.}$$

$$Q_{\text{med}} \text{ negras} \times 2,4 = Q_{\text{punta}} \text{ negras.}$$

Se considerará un 15% de pérdidas en la red para la dotación de abastecimiento que se ha estimado en otro apartado del presente capítulo.

Teniendo en cuenta la superficie de actuación del ámbito del Sector, se predimensiona una red para un caudal punta de negras de:

$$Q_{\text{PN}} = (4,84 \text{ l/sg} \times 0,85 \times 2,4) = 9,87 \text{ l/sg.}$$

Esta red se compone de conducciones tubulares de PVC /fibrocemento/hormigón de enchufe-campana y junta elástica, y diámetros Ø 300 mm.

4.2.2.2 Caudal de pluviales.

Para aguas pluviales se emplean valores de precipitación propios de la zona, es decir, 175 l/s.ha, para intervalos de referencia de 10 minutos y períodos de retorno de 10 años, que mediante la aplicación de la fórmula racional $Q = \sum C_i \times I \times S_i$, determinen los caudales de vertido. Se ha adoptado un coeficiente medio de escorrentía de 0,7 en base a las características de los viarios a implantar y la tipología de naves industriales pequeña-mediana dimensión.

$$Q_{\text{TOTAL LLUVIA}} = (0,7 \times 175 \text{ l/s.ha} \times 27\text{ha}) = 3.307,50 \text{ l/s} = 3,31 \text{ m}^3/\text{s.}$$

4.2.2.3 Caudal de drenaje.

Por su escasa aportación, se desprecia.

4.2.3 PREDIMENSIONAMIENTO.

En base a lo anteriormente señalado, se predimensiona una red que se compone de conducciones tubulares de PVC, enchufe-campana y junta elástica, y diámetros comprendidos entre los 300 y 1.000 mm.

Las pendientes de los ramales de negras y pluviales vienen condicionadas por las cotas de vertido, rasante de calzada, profundidad de zanja y por la longitud de los ramales. Las pendientes mínimas utilizadas para los cálculos han sido del 5‰, y las máximas del 4‰, con velocidades comprendidas entre 1 y 3,5 m/sg.

4.2.4 RED DE ABSORBEDEROS.

Se disponen absorbaderos a ambos lados de la calzada, conectados mediante tubería Ø 300 mm a los pozos de registro más cercanos.

4.2.5 CONDICIONES PARA EL PROYECTO.

En el proyecto deberán establecerse los cálculos de velocidad de los diferentes tramos y ramales, de forma que se asegure la evacuación de las aguas, tanto negras como pluviales.

Se determinará además la tipología concreta de los elementos prefabricados, la clase de tubería en función del tipo de zanja y factor de apoyo, además de las dimensiones y detalles constructivos de las obras de fábrica necesarias.

Los colectores de aguas negras y pluviales discurrirán siempre por viario o terrenos de carácter público. Cuando coincidan en un tramo de calle, podrán discurrir por la misma zanja, guardando la separación

necesaria que permita la construcción de las obras de fábrica (pozos, cámaras, etc.). Discurrirán, por la mediana, por calzada, o por zona terriza, de forma que se libere espacio para la coordinación del resto de los servicios en aceras.

4.2.6 PLAN DE ETAPAS.

El desarrollo previsto para todo el Plan Parcial consta de una sola etapa.

4.3 ABASTECIMIENTO E HIDRANTES (PLANO P.6).

4.3.1 CONEXIÓN EXTERIOR Y DESCRIPCIÓN DE LA RED PROPUESTA.

La red de distribución de agua potable se prevé conectarla a la red municipal mediante una conexión por gravedad en PVC PN 10 At. Ø 140 mm, que partiendo del depósito municipal existente suministrará agua al Polígono. Esta tubería de alimentación al Polígono tendrá una longitud de unos 1.500 m y su trazado discurre por caminos públicos. La presencia de pasos inferiores de sección suficiente bajo la Autovía N-VI, hace innecesarios los cruces mediante hincas.

Dado que se trataría de una acometida directa desde el depósito municipal, y a través de una conducción de nueva ejecución, puede considerarse una fiabilidad del suministro lo suficientemente alta como para no necesitar garantizar la autonomía del polígono con un depósito de acumulación.

Por tanto, el único problema del suministro sería la escasa presión a la cual se acometería al Polígono (8-10 mc.a), que hace necesario plantear soluciones. La primera alternativa sería la construcción de un depósito elevado de unos 20 m³ y 25 m de altura capaz de suministrar por gravedad la presión necesaria al polígono. Al pie de dicho depósito se instalaría un grupo de presión capaz de elevar directamente a este depósito el agua proveniente del municipal. Otra posibilidad que se plantea es el suministro en presión desde el propio depósito municipal. La solución definitiva vendrá dada por los estudios más precisos que lleven a cabo para el proyecto de urbanización del Polígono.

La red interior de distribución se plantea mallada en PVC Ø 160 y 110 PN 10 At. De este modo la red diseñada aumentará considerablemente la garantía de suministro ante una eventual avería.

4.3.2 DOTACIONES Y CRITERIOS DE CÁLCULO.

Dada la falta de información sobre la tipología de industria que se puede instalar en el Sector y la gran diversidad de consumos que se pueden presentar, se ha recurrido a dotaciones de agua potable similares a las utilizadas en otras actuaciones de características semejantes en zonas próximas de las cuales se disponen de datos reales de consumo: Polígonos Industriales de Astorga, Bembibre y Ponferrada.

De acuerdo con estos datos y las características propias de la actuación, se prevé para el global de la actuación una dotación de 15,40 m³/ha.día. < 1,54 l/m².día.

Teniendo en cuenta la superficie total del Sector, podemos estimar un consumo medio diario de unos 300 m³ y el caudal medio diario demandado.

$$Q_{\text{medio}} = 4,84 \text{ l/s.}$$

En esta dotación se considera incluido tanto el abastecimiento a las parcelas como a los equipamientos y dotacionales.

4.3.3 HIDRANTES.

Siempre que se cumplan las normas vigentes sobre incendios NBE CPI-96, deberán instalarse hidrantes con una separación máxima de 200 m. Se dispondrán bocas de incendio Ø 100 mm.

Con lo anterior se ha predimensionado una red mallada a realizar en tubería de PVC. Los diámetros que se proponen para la red son los que se indican en el plano correspondiente de este Plan Parcial.

4.3.4 CONDICIONES PARA EL PROYECTO.

La red que se propone discurre siempre por viario de carácter público. Cada uno de los ramales deberá ser susceptible de aislamiento mediante válvulas de compuerta colocadas en sus extremos, lo que permite mantener el suministro al resto de la red en caso de

posible avería o contingencia mientras se opera en el tramo mencionado.

El proyecto, en su mayor grado de definición, podrá incluir modificaciones a la red que aquí se propone, así como detalle de la tipología de acometidas y piezas especiales, que tendrán que adaptarse a las Normas Municipales o de la empresa concesionaria encargada de la gestión y explotación de la red.

4.3.5 PLAN DE ETAPAS.

La red de agua potable que se propone, se podrá desarrollar en una única etapa.

4.4 ENERGÍA ELÉCTRICA (PLANO P.9).

4.4.1 CONEXIÓN EXTERIOR Y DESCRIPCIÓN DE LA RED PROPUESTA.

El suministro de energía se plantea en M.T. a 15 kV, a través de 2 circuitos provenientes de la línea aérea existente en la margen de la carretera LE-110 (Línea de 15 kV a Castrocabón), propiedad de Unión Fenosa. Desde un nuevo poste a implantar se procederá al enterramiento de las líneas de suministro al Polígono, discuriendo su traza por la zona verde de borde del Sector y posteriormente buscará el viario interior por el que discurrirá bajo aceras o zonas terrizas alimentando a las distintas manzanas industriales. Estos dos circuitos acometerán al primer C.T. habilitado al efecto, para posteriormente, conformar el anillo de distribución en M.T. a todo el Polígono.

Desde estos C.T. se propone un circuito subterráneo en anillo que unirá los respectivos C.T. del ámbito de actuación. De cada C.T. y en subterráneo, se derivarán los correspondientes circuitos, paralelos a la fachada de las parcelas que suministrarán la energía en baja tensión (B.T.) 380/220 V, de acuerdo con las necesidades de las parcelas. Dada la posibilidad de un gran consumo en las grandes parcelas, se prevé que se les suministre en M.T., posibilitando su conexión a la red de M.T. ejecutando sus propietarios la red de distribución interior de acuerdo a sus necesidades específicas.

Las secciones de cables, que determinarían en definitiva las caídas de tensión que se producen en las líneas, son las normalizadas por la compañía, es decir, 3x150 mm² para los dos circuitos de suministro y para el anillo de distribución del Polígono.

4.4.2 DOTACIONES Y CRITERIOS DE CÁLCULO.

Las dotaciones previstas a la hora de diseñar el esquema de la red nos han sido facilitadas por Unión Fenosa, extrapoladas de actuaciones similares en zonas geográficas próximas (Astorga): 350 kW/ha.

Aplicando un coeficiente de simultaneidad de 0,5 a nivel de C.T. nos da la potencia demandada por el polígono: 4.375 kW.

Según la información facilitada por los técnicos de la propia compañía Unión Fenosa, deberá considerarse la instalación de centros de transformación de un máximo de 400 kVA, con una sola máquina. Con este dato, obtenemos el número de C.T. necesarios para el Sector: 11 centros.

4.4.3 CONDICIONES PARA EL PROYECTO.

El tipo y dimensiones de los C.T. serán los que la compañía suministradora designe a tal efecto, que podrá ser aéreo. Los centros de transformación se sitúan próximos a los centros de gravedad de consumo, para disminuir las pérdidas de tensión en la red. Se ubican en parcelas expresamente calificadas a tal efecto, con unas dimensiones de 16 m² (4 x 4). Sus recintos deberán resolverse cuidando la estética y procurando que el impacto ambiental sea bajo o compatible con el entorno.

El proyecto determinará el número final de C.T. y de líneas o circuitos en cada parcela, en función de la caída de tensión, así como la posición de las arquetas de registro de la red de M.T. y B.T. necesarias según la normativa de la compañía suministradora Unión Fenosa.

4.4.4 PLAN DE ETAPAS.

La red de energía eléctrica que se propone se podrá desarrollar en una sola etapa.

4.5 ALUMBRADO PÚBLICO (PLANO P.10).

4.5.1 CONEXIÓN EXTERIOR Y DESCRIPCIÓN DE LA RED PROPUESTA.

La red de alumbrado público parte de dos centros de mando (C.M.), con capacidad para 2/4 circuitos, ubicados en las proximidades de dos de los C.T. del Sector.

Desde los C.M. se tenderán las canalizaciones de baja tensión trifásica con neutro a 380 V y 50 Hz con conductores de cobre RV 0,6/1 kV que irán alojados en conductos enterrados de PE de 63 mm de diámetro.

A través de estas canalizaciones se alimentarán luminarias cerradas de 150 W, VSAP sobre báculos de hasta 10 m de altura, dispuestas a las interdistancias que exigen los niveles de iluminación y uniformidad requeridos.

Su disposición se recoge en el Plano de Ordenación que describe esta red.

4.5.2 DOTACIONES Y CRITERIOS DE CÁLCULO.

Los niveles mínimos de iluminación media en servicio planteados para el ámbito son:

- 20 lux en las vías principales de tráfico rodado.
- 15 lux en las vías secundarias.

Todos ellos con un coeficiente de uniformidad media > 0,40.

Las secciones de los circuitos van desde los 6 a los 16 mm² en Cu, y se determinan de forma que la caída de tensión en el punto receptor más desfavorable no supere el 3% de la tensión entre fases, de acuerdo con el apdo. 2.1.2 de la M.I.B.T. 017 del R.E.B.T.

4.5.3 CONDICIONES PARA EL PROYECTO.

El proyecto determinará el número final de báculos/columnas y luminarias junto con sus características, (potencia, tipo, altura, etc.), en función de la caída de tensión, niveles de iluminación, etc., así como la posición de las arquetas de registro y toma de tierra necesarias según la normativa vigente. Se desarrollará con el detalle propio de un proyecto de urbanización y de acuerdo con los criterios del Ayuntamiento de La Bañeza.

4.5.4 PLAN DE ETAPAS.

La red de Alumbrado Público que se propone, se podrá desarrollar en una sola etapa.

4.6 RED DE TELEFONÍA (PLANO P.11).

4.6.1 CONEXIÓN EXTERIOR Y DESCRIPCIÓN DE LA RED PROPUESTA.

A partir de la conexión exterior del Sector, que se produce a la red que discurre paralela a la carretera LE-110, propiedad de Telefónica SA, se podrá desarrollar una red ramificada que mediante una serie de ramales y arquetas permita dar servicio a las distintas parcelas.

No obstante lo anterior, será de aplicación el Real Decreto 279/1999 regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, por lo que cualquier nuevo operador podrá dar este servicio siempre y cuando reúna los requisitos marcados por la legislación vigente en la materia.

4.6.2 DOTACIONES Y CRITERIOS DE CÁLCULO.

Las dotaciones previstas a la hora de diseñar el esquema de la red han sido:

Uso	Dotación	Nº de líneas
Industrial	20 líneas/ha	540
Total ámbito:		540

La red de canalizaciones que albergarán las líneas de comunicaciones, se plantea subterránea, con conductos de PVC de 125 y 110 mm, alojados en prisma envolvente de hormigón en masa y dotada de los correspondientes registros y arquetas.

La determinación del número de conductos de las canalizaciones que se proponen obedece a las tipologías de red que se han aplicado en otros ámbitos de similares características.

Los criterios de dimensionamiento finales serán los propios de la compañía suministradora, en cuanto a número de tubos, cables por tubo y usuarios a los que se sirve.

4.6.3 CONDICIONES PARA EL PROYECTO.

Teniendo en cuenta la normativa de la compañía suministradora, la definición de detalles constructivos, así como los ajustes de trazado correspondientes, se desarrollará en el proyecto de Urbanización.

4.6.4 PLAN DE ETAPAS.

La red de canalizaciones telefónicas que se propone, se podrá desarrollar en una sola etapa.

4.7 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

Por su importancia para la implantación de las distintas edificaciones y usos que se prevén en el sector, cabe señalar la siguiente afección:

· Línea de 1 x 15 kV que atraviesa el Sector en su límite noroeste, pasando por la zona verde y la de uso hotelero y aparcamiento. Esta línea se mantendrá en aéreo en todo su recorrido por el polígono creando una servidumbre de paso.

La existencia de esta línea determina las servidumbres a que hace referencia el artículo 35.2 del Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión. Por tanto, las parcelas por las que discurre la línea quedarán sometidas a las afecciones establecidas en dicho artículo en relación con la proximidad de edificaciones.

5. ANEXO A LA MEMORIA.

El presente anexo a la memoria recoge los datos indicados en el artículo 64 del vigente Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales que desarrollan urbanizaciones de iniciativa particular.

5.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA.

La necesidad o conveniencia de la urbanización se justifica en los siguientes argumentos:

1. Que a la vista de la situación urbanística actual del municipio de La Bañeza, resulta evidente la ausencia de un área de actividad industrial con características y localización adecuadas para permitir un crecimiento de la actividad económica en el municipio, acorde con la significación de La Bañeza en el entorno comarcal y provincial.

2. Que el ámbito sobre el que se plantea la propuesta de ordenación, reúne condiciones idóneas para la localización de un área de actividad de estas características, tanto por su situación junto al acceso a la autovía N-VI, sin interferir en el tráfico local de la población, como por la circunstancia de tratarse de una finca de grandes dimensiones de un solo propietario; cuestión que permitiría abordar una actuación urbanística en la finca a través de mecanismos de gestión sencillos.

3. Que los propietarios de la finca manifestaron ante el Ayuntamiento su disposición a promover en ella una actuación urbanística de tipo industrial, siempre dentro del marco de la legislación urbanística vigente y con arreglo a las condiciones de planeamiento por ella requeridas.

4. Que el Ayuntamiento de La Bañeza considera esta actuación como prioritaria desde el punto de vista del interés general del municipio, para poder solucionar el actual déficit de suelo industrial en el término, y para generar unas condiciones atractivas para empresas que pudieran venir a implantarse en la localidad, favoreciendo la reactivación económica y la creación de empleo, decidiendo prestar su apoyo y colaboración para el desarrollo de la actuación.

5. Que ante todas estas circunstancias, el Ayuntamiento y la propiedad de la finca iniciaron conversaciones tendentes a compatibilizar los intereses particulares de la propiedad con las cuestiones de interés público que concurren en toda actuación urbanística y que corresponde defender al Ayuntamiento, llegando a una serie de acuerdos que definen lo que habrá de ser el marco del desarrollo de la actuación y que se recogieron en un Convenio Urbanístico adjunto como anexo al presente documento.

6. Que dicho Convenio Urbanístico fue suscrito por ambas partes con fecha 19 de julio de 2001, siendo ratificado por el pleno municipal en su sesión de 30 de agosto de 2001. Algunos ajustes a este convenio, relativos a la edificabilidad hotelera, se introducirían mediante acuerdo plenario de 20 de diciembre de 2001.

5.2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

La titularidad de los terrenos incluidos en el ámbito corresponde a un único propietario:

Dña. ELVIRA DE VICENTE Y GONZÁLEZ.

DNI: 2481079-T.

Domicilio: C/ Lope de Rueda, 26. 28009 MADRID.

5.3 DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

I. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Las obras serán ejecutadas por el propietario único de los terrenos conforme al Sistema de Concierto regulado en los artículos 78 y 79 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

II. COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO.

Se encuentran detallados en el Convenio Urbanístico que se adjunta como anexo al presente documento, si bien procede añadir las siguientes precisiones:

A. Se establece un plazo máximo de DOS AÑOS para la finalización de las obras de urbanización, contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Modificación Puntual, que se producirá con las publicaciones a que hace referencia en artículo 61.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

B. Edificios destinados a dotaciones comunitarias: Conforme al Convenio suscrito, el compromiso del promotor en este aspecto se limita a la cesión gratuita del suelo para equipamientos, correspondiendo al Ayuntamiento la posterior construcción en estas parcelas de los edificios dotacionales correspondientes.

C. Conservación de la urbanización: Una vez finalizada la ejecución del polígono, el Ayuntamiento recibirá las obras conforme al procedimiento previsto en las Normas Urbanísticas de La Bañeza, correspondiéndole el mantenimiento de la urbanización a partir de ese momento.

D. Previamente a la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual, el propietario aportará ante el Ayuntamiento aval bancario por importe de 149.304,35 euros como garantía de ejecución de la urbanización; cantidad correspondiente al 6% del coste estimado de las obras, según el estudio económico del propio planeamiento.

E. Medios económicos: Al asumirse por el propietario la ejecución de las obras de urbanización, la operación parte de una situación de gran liquidez al no requerirse desembolso alguno para adquisición de suelo. A partir de ahí, la financiación de las obras se sustentará en varias líneas:

1. Los recursos propios del promotor.
2. Los créditos hipotecarios que puedan obtenerse con cargo a los terrenos a urbanizar.
3. Las aportaciones de otras personas físicas o jurídicas que pudieran participar en la promoción de forma societaria:
 - a) El propio contratista de las obras.
 - b) Algunos de los futuros posibles propietarios de parcelas.
 - c) Otros agentes interesados.

NORMATIVA

1. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

El objeto de la presente Normativa Urbanística es el desarrollo de las determinaciones establecidas para el ámbito incluido en la Modificación Puntual nº 2 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de La Bañeza.

1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas es el definido para la Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de La Bañeza, recogido gráficamente en los planos de este documento.

Se trata de una extensión de terreno de 832.498 m² situada al sur del término municipal de La Bañeza, dentro de la finca denominada Villa Adela, dentro de la cual se diferenciará una pieza de 261.583 m² como Suelo Urbanizable Delimitado, otra de 10.000 m² de Sistema General, como reserva para la futura depuradora de la Zona Sur de La Bañeza, y los 560.915 m² restantes como Suelo Urbanizable No Delimitado.

1.3 ALCANCE.

La presente modificación tiene el siguiente alcance:

1. Cambio de clasificación de los terrenos incluidos en el ámbito, de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable, conforme a la definición del artículo 13 de la LUCyL.

2. Diferenciación dentro de este ámbito de dos piezas de Suelo Urbanizable Delimitado, una de 261.583 m² y otra de 10.000 m², conforme a la definición del artículo 14-a de la LUCyL.

3. Clasificación del Suelo Urbanizable restante como Urbanizable No Delimitado, conforme al artículo 14-b de la LUCyL.

4. Delimitación de un único Sector discontinuo incluyendo las dos piezas de Suelo Urbanizable Delimitado clasificadas, conforme al artículo 35.2 de la LUCyL. La pieza de 10.000 m² se califica como Sistema General para la ubicación de la futura depuradora de aguas residuales de la zona sur de La Bañeza, por lo que el criterio de la sectorización se ajusta a lo establecido en el artículo 35.3 de la LUCyL para sectores discontinuos. Este Sector se identificará con la denominación MP2-1.

5. Para el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, indicación de los extremos requeridos por el artículo 44.2-e de la LUCyL: Calificación con uso dominante industrial:

6. Para el ámbito de Suelo Urbanizable No Delimitado, establecimiento de las determinaciones requeridas por el artículo 44.2-f de la LUCyL.

7. Establecimiento de la Ordenación Detallada del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, de acuerdo con el artículo 44.3 de la LUCyL.

8. Modificación del artículo 6.2.7 de la Normativa Urbanística de las vigentes Normas Subsidiarias de La Bañeza, con el fin de permitir una mayor flexibilidad en la determinación de las secciones tipo de viario, adaptándose mejor a los especiales requerimientos de las zonas industriales.

La Normativa de la presente Modificación Puntual, tanto en sus aspectos generales como en las ordenanzas reguladoras, deberán entenderse como complementarias de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Bañeza.

1.4 VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

De acuerdo con los artículos 60 y 61 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual deberá publicarse en los *Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia*, entrando en vigor a partir de la fecha de la publicación en este último. En el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA deberá publicarse el texto de la memoria vinculante y las normas urbanísticas, así como relación de todos los demás documentos que integran la Modificación Puntual. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones.

1.5 EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La entrada en vigor de la Modificación Puntual le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos por la legislación urbanística vigente.

1.6 CONTENIDO DOCUMENTAL.

La presente Modificación Puntual consta de los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa.
2. Memoria Vinculante.
3. Normativa.
4. Plan de Etapas.
5. Estudio Económico-Financiero.
6. Planos.
7. Anexo 1: Convenio Urbanístico.
8. Anexo 2: Estudio Geotécnico.
9. Evaluación Simplificada de impacto ambiental (En documento aparte).

1.7 NORMAS DE INTERPRETACIÓN:

Las competencias sobre la interpretación del contenido de la presente Modificación Puntual corresponden al Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos.

En todo lo no previsto en la presente Normativa Urbanística regirá lo estipulado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Bañeza que, en todo caso, serán de aplicación con carácter complementario y subsidiario en las situaciones no expresamente reguladas por esta Modificación, y siempre que no supongan contradicción con las determinaciones positivas de ésta.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo incluido en el ámbito de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de La Bañeza, queda clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado.

2.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La presente Modificación Puntual establece la calificación urbanística de los terrenos incluidos en su ámbito, diferenciando dos situaciones:

I. SECTOR MP2-1.

Para el Sector MP2-1, clasificado como Urbanizable Delimitado, se establece una calificación del suelo pormenorizada, recogida en el Plano nº 3, mediante la división de los suelos incluidos en el ámbito en una serie de zonas, continuas o discontinuas, en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometida a un mismo régimen. Dichas zonas son las siguientes:

- IA: Industria Almacén.
- IM: Industria Mediana.
- IE: Industria Extensiva.
- HS: Hostelería y Servicios.
- AP: Aparcamientos Públicos.
- ZV: Zonas Verdes.
- E: Equipamientos.
- RV: Reserva viaria.
- Reservas para infraestructuras.
- Viario local.

La asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, se define a través del establecimiento de una serie de condiciones particulares de uso y aprovechamiento (ordenanzas) diferenciadas para cada una de las zonas. La ordenación de un terreno será la que resulte de la aplicación de las condiciones de calificación, asignación de intensidad y ordenación de volúmenes que le correspondan, en función de la zona que le ha sido asignada.

La calificación lleva implícita también la definición de los terrenos cuya titularidad se asigna al Ayuntamiento:

- Equipamientos.
- Espacios libres públicos y zonas verdes.
- Viario.
- Infraestructuras. (Excepto centros de transformación, que corresponderán a la compañía Unión Fenosa).
- Sistema General (Depuradora).

II. RESTO DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

En el resto del ámbito de esta modificación, clasificado como Urbanizable No Delimitado, la presente Modificación asigna una calificación global industrial, remitiendo la ordenación detallada al Plan Parcial que lo desarrolle.

2.3 EDIFICABILIDAD Y USOS.

Para el Sector MP2-1 el cuadro de características adjunto establece los usos y aprovechamientos lucrativos generales, y pormenorizados para las distintas zonas.

REFERENCIAS ORDENANZA MANZANA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDF. NETA m ² com ² a	EDIFICABILIDAD SOBRE MANZANA (m ² c)	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (m.u.)
IA-1	Industria-Almacén	7.185		1.000	7.185			
IA-2	Industria-Almacén	7.185		1.000	7.185			
IA-3	Industria-Almacén	7.200		1.000	7.200			
IA-4	Industria-Almacén	7.200		1.000	7.200			
IA-5	Industria-Almacén	7.185		1.000	7.185			
IA-6	Industria-Almacén	7.185		1.000	7.185			
IA-7	Industria-Almacén	5.520	48.660	1.000	5.520	48.660	1	48.660
IM-1	Industria Media	4.752		1.000	4.752			
IM-2	Industria Media	4.768		1.000	4.768			
IM-3	Industria Media	4.752		1.000	4.752			
IM-4	Industria Media	4.768		1.000	4.768			
IM-5	Industria Media	3.813	27.853	1.000	3.813	27.853	1	27.853
IE-1	Industria Extensiva	8.338		0.796	5.554			
IE-2	Industria Extensiva	20.831		0.796	16.373			
IE-3	Industria Extensiva	20.815	49.984	0.796	16.291	39.287	1	39.287
HS	Hostel y Servicios	10.187	0.589	5.000	5.000		1,7	10.200
TOTAL INDUSTRIAL			126.497			115.800		115.800
TOTAL OTROS USOS			10.187			8.000		10.200
TOTAL LUCRATIVO			136.684		121.800	121.800		126.000
ZV-1	Zona verde	7.790						
ZV-2	Zona verde	11.833						
ZV-3	Zona verde	11.494	31.117					
TOTAL ZONAS VERDES			31.117					
E-1	Equipamiento	35.222	25.222					
TOTAL EQUIPAMIENTOS			25.222					
AP-1 a AP-5	Aparcamientos	19.814	19.814					
TOTAL APARCAMIENTOS			19.814					
CT-1 a CT-11	C. de transformación	176						
EB	Estación bombeo	300						
DP	Deposito receptor	900	1.076					
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			11.076					
RV-1 a RV-4	Reservas viarias	3.372	3.372					
TOTAL RESERVAS VIARIAS			3.372					
VIARIO	Calles y plazas	39.298	39.298					
TOTAL VIARIO			39.298					
TOTAL NO LUCRATIVO			124.899					
TOTAL SECTOR NETO (SIN SGG)			261.583			Aprovechamiento total en u.a.		126.000
TOTAL SISTEMAS GENERALES			10.000			Aprovechamiento neto sobre sector.		0.482
TOTAL SECTOR BRUTO			271.583			Aprovechamiento medio (s/sector+SSGG)		0,464

3. GESTIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO DE LA M.P.


3.1 SECTOR MP2-1.

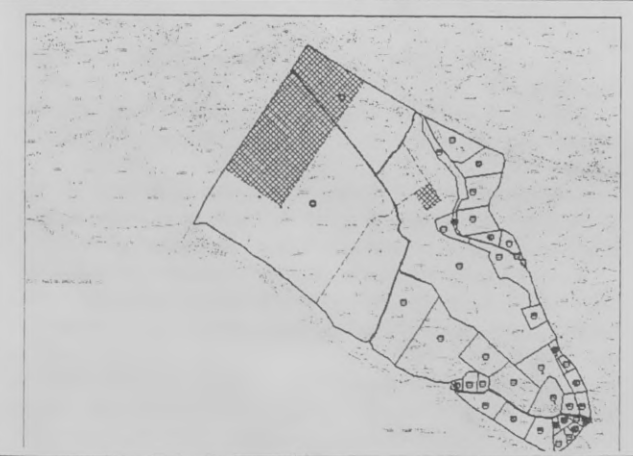
La presente Modificación Puntual establece la Sectorización del Suelo Urbanizable Delimitado que clasifica. Lo hace delimitando un único sector MP2-1, para el cual se establece la ordenación detallada.

El resto de condiciones de desarrollo que se establecen sobre este sector, son:

1. Los 10.000 m² de suelo calificado para la futura Depuradora Sur de La Bañeza, quedan adscritos al sector como Sistema General Exterior.
2. La totalidad del sector constituye una única Unidad de Actuación, conforme al artículo 73 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, cuyo ámbito queda delimitado en los Planos de la presente Modificación.
3. Esta Unidad de Actuación habrá de gestionarse como Actuación Integrada, conforme a las previsiones del Proyecto de Actuación que habrá de redactarse como requisito imprescindible para su desarrollo (art. 72 de la Ley 5/1999).
4. El Sistema de Actuación para su desarrollo se establecerá en el Proyecto de Actuación (art. 74.3 de la Ley 5/1999). No obstante, la existencia de un único propietario y el contenido del Convenio Urbanístico con él suscrito, predeterminan el establecimiento del Sistema de Concerto, regulado en los artículos 78 y 79 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.
5. Se establece una única etapa de desarrollo para el sector, sin perjuicio de las distintas fases de ejecución que puedan ser establecidas por el Proyecto de Urbanización. No obstante, a los efectos de las subvenciones estipuladas en la cláusula octava, apartado 3, del Convenio Urbanístico en cuya virtud se desarrolla el Polígono, se entenderá que las parcelas pertenecientes a esta etapa serán las primeras que se vendan hasta agotar los primeros 60.000 m² de edificabilidad industrial, con independencia de su ubicación física en el polígono.

Las siguientes fichas recogen los parámetros urbanísticos básicos que deberán regir el desarrollo del sector.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		HOJA: 1.1	
SECTOR: MP-2.1	POLIGONO INDUSTRIAL DE LA BAÑEZA	COD:MP-2.1	
LOCALIZACION		SITUACION Y AMBITO	
		Esta localizado al sur de la Bañeza, separado de la ciudad por la Autovía N-VI, junto a la rotanda donde confluyen las Carreteras C-622 y LE-110. Ocupa parcialmente terrenos de la finca rústica denominada "Villa Adela", actualmente utilizada para cultivos de regadío.	
CARACTERISTICAS DEL SECTOR		GESTION DEL SUELO	
Superficie neta (sin SGG):	261.583 m ²	Sistema de Actuación:	
Superficie SGG:	10.000 m ²	Iniciativa planeamiento:	
Superficie Total:	271.583 m ²	Uso predominante:	
		Edificabilidad total: 126.000 m ²	
		Aprov. Neto: 0,482 m ² /m ²	
		Aprov. Medio: 0,464 m ² /m ²	
APROVECHAMIENTOS			
Superficie sin Sistemas Generales:	261.583 m ²		
Superficie con Sistemas Generales:	271.583 m ²		
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PORMENORIZADO			
USOS	m ² const.	coef. usa.	aprov. total (m ² a)
Industrial	120.000	1	120.000
Hotelero	6.000	1	6.000
TOTAL	126.000	1	126.000
CESIONES DE SUELO			
USOS PUBLICOS	m ² suelo	%	
Zona Verde	31.117	12%	
Equipamientos	25.222	10%	
Viano y R. viario	47.669	18%	
Otros	20.890	8%	
TOTAL	124.898	48%	
ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS (1)		ASIGNACION DE SISTEMAS GENERALES	
TITULARIDAD	APROVECHAMIENTO (m ²)	Futura Depuradora Sur	10.000 m ²
PUBLICA	4% 5.370		
PRIVADA	96% 120.480		
TOTAL	100% 126.000	TOTAL	10.000 m²
CONDICIONES PARTICULARES:			
(1) Según Convenio Urbanístico.			
Conexiones exteriores asignadas:			
<ul style="list-style-type: none"> • Acceso desde carretera LE-110. • Estación bombeo de aguas negras e impulsión hasta colector Avda. Portugal. • Emisario de desagüe de aguas pluviales hasta Arroyo de Vallegrande. • Suministro agua desde depósito municipal (a 1.500 m.). • Conexión a línea eléctrica aérea existente (15 Kv.) • Conexión a línea aérea de telefonía existente. 			

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		HOJA: 1.2
SECTOR: MP-2.1	POLIGONO INDUSTRIAL DE LA BAÑEZA	COD:MP-2.1
DELIMITACION CATASTRAL		
		
USOS		
USO CARACTERISTICO O PRINCIPAL		
• Uso Industrial, en categorías 1ª, 2ª y 3ª.		
USOS COMPLEMENTARIOS		
• Uso Tercario:		
<ul style="list-style-type: none"> • Oficinas. • Comercio, categoría 1ª • Hostelería, cafetería y restaurante. • Hospedaje. 		
• Uso de aparcamiento.		
• Uso Dotacional.		
• Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, siempre que la normativa sectorial permita su implantación junto a los demás usos presentes.		
• Uso de Espacios Libres y Zonas verdes.		
USOS PROHIBIDOS		
Cualquier uso no permitida expresamente		

3.2 SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

En correspondencia con el artículo 44.2-f) de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, se establecen las siguientes condiciones para el ámbito de 560.015 m² de Suelo Urbanizable No Delimitado establecido por la presente modificación.

1. El ámbito clasificado se desarrollará por un máximo de dos Planes Parciales. (Puede desarrollarse mediante un único Plan Parcial.)

2. Se establece una superficie mínima de 20 ha para los sectores que sean establecidos para desarrollar por Planes Parciales. Por tanto, tampoco se admitirá la delimitación de un sector cuya superficie sea tal que el resto de Suelo Urbanizable No Delimitado quede con una superficie inferior a esas 20 ha.

3. El Uso Principal asignado a los sectores en que se desarrolle este suelo será el de Uso Industrial, concebido como ampliación del Polígono desarrollado en el Sector MP2-1.

4. La edificabilidad máxima bruta que podrá asignarse a estos sectores será de 0,46 m²/m².

5. La delimitación del primer sector que se desarrolle, se establecerá de tal manera que su estructura viaria se conecte con la del Sector MP2-1 a través de al menos 2 de las cuatro parcelas calificadas como Reserva Viaria (RV) en la Ordenación Detallada. El segundo sector deberá hacer lo mismo con las dos Reservas Viarias restantes.

6. Cada sector que se delimite, deberá correr con los siguientes costes de conexión a infraestructuras exteriores:

- En caso de ser necesario, segundo acceso viario desde la LE-110.
- Urbanización de las parcelas RV del sector MP2-1 a través de las cuales se conecte.
- Conexión de la red de desagüe de aguas pluviales con el emisario del Sector MP2-1 al arroyo de Vallegrande.
- Conexión de la red de saneamiento de aguas negras con el sistema de emisarios que conduzca a la futura Depuradora Sur de La Bañeza.
- En caso de ser necesario, refuerzo del depósito regulador que se prevé en el Sector MP2-1 para garantizar el suministro al nuevo sector. Conexión con este depósito para la red interior de distribución.
- Conexión a las redes de energía eléctrica y telefonía; y refuerzo, en su caso.

3.3 PROYECTOS DE ACTUACIÓN.

1. En desarrollo de la presente Modificación Puntual será necesaria la elaboración y aprobación de los Proyectos de Actuación correspondientes al Sector MP2-1 y a cada uno de los Planes Parciales que desarrollen el Suelo que queda clasificado como Urbanizable No Delimitado. Su contenido se ajustará a lo establecido en el artículo 75.3 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

2. Los Proyectos de Actuación contendrán necesariamente la parcelación y la definición técnica de las obras de urbanización, en correspondencia con los apartados b) y c) del mencionado artículo 75.3.

3.4 PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

1. Conforme a lo previsto en el apartado b) del artículo 75.3 de la Ley 5/1999, los Proyectos de Actuación de los Sectores definidos contendrán la reparcelación de las fincas.

2. Los Proyectos de Actuación podrán desarrollar cualquier tipo de estructura parcelaria siempre que se respeten las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente a la calificación asignada.

3. En particular, no se podrán realizar parcelaciones que den como resultado parcelas de superficie inferior a la mínima establecida en la zona de ordenanza que sea de aplicación.

3.5 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. Conforme a lo previsto en el apartado c) del artículo 75.3 de la Ley 5/1999, los Proyectos de Actuación de los dos sectores definidos contendrán los Proyectos de Urbanización de cada una de ellas.

2. La definición técnica de las obras se ajustará a lo regulado por las determinaciones recogidas en el apartado 3.3.6 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de La Bañeza.

3. Las rasantes determinadas en la ordenación detallada definida en la presente Modificación Puntual para el sector MP1-1 ó en el Plan Parcial que desarrolle el sector MP 1-2 podrán ser modificadas si así fuera necesario para la correcta solución de las infraestructuras del ámbito.

4. La definición de los aspectos técnicos de la urbanización quedarán determinados por lo establecido en el título 6 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de La Bañeza.

3.6 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

Quedan reguladas por las determinaciones del capítulo 3.4 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de La Bañeza.

4. CONDICIONES GENERALES.

El presente Título establece una serie de condiciones generales que serán de aplicación tanto para el desarrollo de la urbanización del sector MP2-1 como para las futuras construcciones que se planteen en las distintas parcelas resultantes.

4.1 CONDICIONES DE USO.

En desarrollo de lo previsto en las vigentes Normas Subsidiarias de La Bañeza, se recogen en el presente capítulo las condiciones bajo las cuales deberán implantarse los distintos usos admitidos en el sector MP2-1.

4.1.1 USOS ADMITIDOS Y CATEGORÍAS.

La Ordenación Detallada del Sector MP2-1, prevé la implantación de los usos que se relacionan en el listado del presente epígrafe, conforme a lo señalado para cada Zona en el título 5 de la presente Normativa.

También se indican las categorías establecidas para cada uno de estos usos a los efectos de determinar la intensidad admitida en cada una de las Zonas.

I. INDUSTRIAL.

A. Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

1. La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
2. El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.
3. La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación de productos de consumo e industriales.
4. El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.
5. Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

B. Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

1. Categoría 1ª. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
2. Categoría 2ª. Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que genere un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.
3. Categoría 3ª. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.

4. Categoría 4ª. Industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo Rústico, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

II. RESIDENCIAL.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente, cuyas condiciones particulares quedan reguladas en el artículo 4.4.1 de las Normas Urbanísticas de La Bañeza.

A. Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar: situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

B. Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar o colectiva: cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

C. Categoría 3ª. Residencia Comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas, no configurando núcleo que pudiera considerarse familia (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.).

III. OFICINAS.

A. Se entenderá por uso de Oficinas el correspondiente a actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados.

B. Atendiendo a su localización en el edificio en que se encuentren, pueden darse tres situaciones:

1. Categoría 1ª. Oficinas sin atención al público localizadas en cualquier planta de una edificación compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.
2. Categoría 2ª. Oficinas con atención al público localizadas en cualquier planta de una edificación compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.
3. Categoría 3ª. Oficinas en edificio exclusivo.

IV. COMERCIO.

A. Se entiende por tal uso el servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para su consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

B. Atendiendo a las características del local donde se desarrolle la actividad, cabe distinguir las siguientes categorías:

1. Categoría 1ª. Local comercial: Actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios.
2. Categoría 2ª. Agrupación Comercial: Espacio en el que se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
3. Categoría 3ª. Grandes superficies comerciales: Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios.

V. HOSTELERÍA.

Cafeterías, bares, restaurantes, etc. Servicios destinados a ventas de comidas y/o bebidas para su consumo en el local.

VI. HOSPEDAJE.

Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

VII. APARCAMIENTOS.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación.

VIII. DOTACIONAL.

A. Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza.

B. Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

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

2. Categoría 2ª. Centros de investigación y de enseñanza en todos sus grados, así como hospitalarios, en edificio exclusivo.

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

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

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

IX. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

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

X. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

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

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

4.1.2 CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO INDUSTRIAL.

I. En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

II. Las instalaciones cumplirán las determinaciones del Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en establecimientos Industriales.

III. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León y el Reglamento para su Aplicación, y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

IV. La superficie construida habrá de adecuarse al máximo permitido por las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

V. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

VI. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado 4.3 de esta Normativa.

VII. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no viveras (aseos, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

VIII. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será de:

A. En plantas sobre rasante: trescientos cincuenta (350) cm de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

B. En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.

IX. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m² y un volumen de veinte (20) m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

X. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m².

XI. En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

XII. La superficie destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.

4.1.3 CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO RESIDENCIAL.

Dado el carácter puntual de las situaciones en que se admiten en el sector las categorías 1ª y 3ª del uso residencial, no se recoge aquí íntegramente la extensa regulación de este uso sino que se remite al artículo 4.4.1 de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de La Bañeza.

4.1.4 CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO DE OFICINAS.

A. Cuando se prevea una afluencia de público superior a las 50 personas/día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes normas, comunicación directa con ninguna vivienda.

B. En el caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.

C. Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

D. La dotación mínima de aseos será:

1. Si la superficie del local es inferior a 100 m², tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

2. Si la superficie del local es superior a 100 m² e inferior a 300 m², deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.

3. Si la superficie del local es superior a 300 m², deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción.

Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

E. La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 metros.

F. Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.

G. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda en que resida el titular de la actividad. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.

H. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

I. El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.

J. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos (500) metros cuadrados.

K. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados.

4.1.5 CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO COMERCIAL.

A. En categoría 1ª, los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. En locales con superficie mayor de 100 m², se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

B. La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano, no sea superior a 3 metros.

C. La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.

D. El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 metros de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.

E. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m², y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.

F. La dotación mínima de aseos será:

1. Si la superficie del local es inferior a 100 m², tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

2. Si la superficie del local es superior a 100 m² e inferior a 300 m², deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.

3. Si la superficie del local es superior a 300 m², deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción.

G. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

H. Los niveles de ruidos y vibraciones nunca podrán sobrepasar los permitidos para talleres.

I. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, será de trescientos (300) centímetros en planta baja y de doscientos cincuenta (250) centímetros en plantas sótano y semisótano.

J. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.

K. Se respetarán las siguientes dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público:

1. En locales comerciales de categoría 1ª, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro.

2. En los locales de categorías 2ª y 3ª, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros.

L. Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados en la categoría 2ª, tendrán un ancho mínimo de cuatro (4) metros.

M. El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.

N. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos (500) metros cuadrados, que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.

O. Se preverán plazas de aparcamiento con arreglo a los siguientes módulos mínimos:

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías 1ª y 2ª, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios en categoría 3ª, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie destinada a comercio no alimentario, y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario.

4.1.6 CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO HOSTELERO.

Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las de la categoría 1ª del uso comercial.

4.1.7 CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO DE HOTEL.

Para el uso hotelero en edificio exclusivo, categoría 2ª, se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para centros dedicados a la rama de hostelería.

4.1.8 CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO DE APARCAMIENTO.

A. Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

B. En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche.

C. Las rampas por las que circulen vehículos tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medidos en la línea media.

D. El gálibo mínimo del aparcamiento será de doscientos diez (210) centímetros en cualquier punto, no pudiendo ser interrumpido por instalaciones ni elementos estructurales o de ventilación.

E. El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se considerarán inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, debiéndose satisfacer en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

· En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.

· En un espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

F. En garajes de capacidad igual o superior a cuarenta (40) plazas, la rampa de acceso desde la calle será de dos sentidos diferenciados de circulación.

G. En obras de nueva planta la rampa de acceso tendrá una plataforma horizontal en un tramo no inferior a cuatrocientos cincuenta

(450) centímetros, medidos desde la alineación de parcela y en el interior de la misma.

H. La anchura de las rampas y calles de acceso a las plazas de garaje será:

· Vía y rampa sencilla (sentido único o alternativo): Trescientos (300) centímetros en tramos rectos y trescientos cincuenta (350) centímetros en tramos curvos.

· Vía y rampa doble (sentidos diferenciados): Seiscientos (600) centímetros en tramos rectos (300 por sentido) y setecientos (700) centímetros en tramos curvos (350 por sentido).

4.1.9 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL.

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

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

C. Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

D. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

E. Cuando acojan tanatorios y servicios funerarios cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

F. Cuando se trate de centros administrativos de algún organismo oficial, se cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas, debiéndose alojar preferentemente en planta baja de edificaciones cuando no estén en edificio exclusivo y contengan servicios de atención al público.

4.1.10 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

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

4.1.11 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Son las detalladas en la Ordenanza de Espacios Libres y Zonas Verdes recogida en el Título 5 de la presente Normativa.

4.2 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle la Ordenación Detallada del Sector MP2-1, recogida en la presente modificación, se ajustará a la Normativa de Urbanización del Título 6 de las Normas Urbanísticas de La Bañeza, con las siguientes precisiones.

4.2.1 SECCIONES TIPO.

La presente modificación introduce una nueva redacción al artículo 6.2.7 de la Normativa Urbanística, sustituyéndola por la siguiente:

“Secciones Tipo. Los viarios de nueva apertura que se prevean en la ordenación detallada de los diferentes sectores de Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado, establecerán su sección tipo combinando los siguientes elementos:

· Aceras peatonales: Ancho mínimo 1,5 m.

· Plazas de aparcamiento: Dimensiones mínimas 2,20 m x 4,5 m.

· Calzadas de circulación de vehículos: Ancho mínimo de cada carril 3,5 m.

· Medianas centrales: Ancho mínimo 1,5 m.

En todo caso, los distintos elementos de urbanización contemplarán los requisitos dimensionales y de diseño que se derivan de la aplicación del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas”.

En correspondencia con esta nueva redacción, quedan también eliminadas las secciones tipo que se reflejaban en la Figura 1 (pág. 109 de las NNUU).

4.2.2 SEPARACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle el Sector MP2-1 establecerá una red de saneamiento de tipo separativo, dirigiendo las aguas residuales al sistema de depuración previsto, y las pluviales al emisario del arroyo de Valdegrande.

En correspondencia con este planteamiento, para cada una de las parcelas que se edifiquen se exigirá la previsión de dos redes interiores de saneamiento; una de ellas destinada a recoger las aguas residuales y otra para las pluviales de la cubierta de edificación y de escorrentía de los suelos pavimentados en el espacio libre de parcela. La acometida a las respectivas redes de evacuación se efectuará a través de dos arquetas diferenciadas, que deberán contemplarse en los correspondientes proyectos de edificación.

4.2.3 PLAZAS DE APARCAMIENTO.

El Proyecto de Urbanización incluirá la definición precisa de las plazas de aparcamiento localizadas en los espacios públicos (viario y parcelas de aparcamiento).

El número de plazas no será menor de las 1.284 justificadas en el plano P-12 del presente Plan Parcial. Del número de plazas total, un 2% se dimensionará para vehículos de minusválidos con unas dimensiones mínimas de 4,5 x 3,3 metros. Las plazas restantes tendrán unas dimensiones mínimas de 4,5 x 2,5 m.

En todo caso, se estará a lo previsto en el Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

4.3 CONDICIONES DE VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

I. En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

II. Con el fin de proteger las instalaciones de saneamiento y los recursos hidráulicos, se establecen una serie de condiciones particulares para los vertidos de las industrias.

Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan la totalidad de las determinaciones siguientes:

A. Ausencia de materiales inflamables.

B. pH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).

C. Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.

D. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.

E. Materias sedimentables: menos de quinientos (500) mg/l.

F. Materiales en suspensión: menos de mil (1.000) mg/l.

G. Demanda Bioquímica de Oxígeno (BDOs): menos de seiscientos (600) mg/l.

H. Composición química: Se respetarán los valores máximos de concentración recogidos en la tabla adjunta.

Parámetro-Unidad	Nota	Valores límite
Aluminio (mg/l)	(H)	2
Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	10
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)	(H)	4
Cromo VI (mg/l)	(H)	0,2
Hierro (mg/l)	(H)	10
Manganeso (mg/l)	(H)	10
Níquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo (mg/l)	(H)	0,2
Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Estaño (mg/l)	(H)	10
Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Cinc (mg/l)	(H)	3
Tóxicos metálicos	(J)	3
Cianuros (mg/l)	--	1
Cloruros (mg/l)	--	2000
Sulfuros (mg/l)	--	2
Sulfitos (mg/l)	--	2
Sulfatos (mg/l)	--	2000
Fluoruros (mg/l)	--	12
Fósforo Total (mg/l)	--	20
Ídem (mg/l)	(K)	0,5
Amoníaco (mg/l)	(L)	50
Nitrógeno Nítrico (mg/l)	(L)	20
Aceites y Grasas (mg/l)	--	40
Fenoles (mg/l)	(M)	1
Aldehídos (mg/l)	--	2
Detergentes (mg/l)	(N)	6
Pesticidas (mg/l)	(P)	0,05

Tabla 1. Concentración máxima de productos químicos en vertidos líquidos.

NOTAS:

(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ión o en forma compleja.

(J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo VI, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.

(K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,3, en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar 10 mg/l.

(M) Expresado en $C_6O_{14}H_6$.

(N) Expresado en lauril-sulfato.

(P) Si se tratase exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

I. Vertidos prohibidos:

1. Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

2. Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí, o por reacción con otros líquidos residuales, reduzcan o interfieran con los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.

3. Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la Planta o que puedan tratarse, pero sólo en un grado tal, que el efluente de la Planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.

J. Será preceptivo el informe del Organismo Gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en el Polígono. Ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación o de actividad.

5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA PARA EL SECTOR MP 2-1.

5.1 GENERALIDADES.

Las Zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente Capítulo regulan las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que puedan desarrollarse en el ámbito desarrollado por la presente Ordenación Detallada, ya sea mediante la definición específica de la zona de ordenanza o mediante la remisión de la misma a las zonas definidas en las NSM.

5.2 DEFINICIÓN.

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial, se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

- IA: Industria Almacén.
- IM: Industria Mediana.
- IE: Industria Extensiva.
- HS: Hotel y Servicios.
- AP: Aparcamientos Públicos.
- ZV: Zonas Verdes.
- E: Equipamientos.
- Viario y Reserva-Viaria.
- Infraestructuras.

5.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Las condiciones particulares que a continuación se detallan para cada una de las distintas zonas, establecen el régimen de aprovechamiento sobre las distintas parcelas delimitadas regulando las actuaciones de edificación y la implantación de usos.

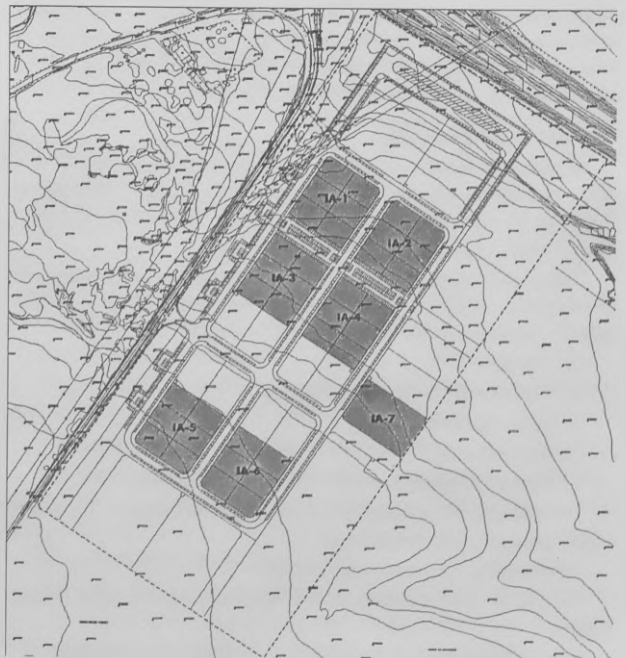
IA: INDUSTRIA-ALMACÉN.

DEFINICIÓN.

Esta ordenanza recoge usos industriales y de almacenaje en parcela de tamaño pequeño con ocupación intensiva de la misma.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano P3, de Calificación, de la presente Modificación Puntual.



CONDICIONES DE LA PARCELA.

1. Parcela mínima.

· La Parcela mínima en este ámbito será de 600 m².

2. Frente mínimo.

· Se establece en este ámbito un frente mínimo de parcela de 20 m.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

1. Ocupación máxima: 80%.

2. Edificabilidad máxima: 1 m^c / m².

3. Altura máxima: 2 plantas (baja + 1), con límite de 8 m a la línea de cornisa.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa, respetando las condiciones detalladas en el artículo 5.6.9 de las Normas Urbanísticas de La Bañeza.

4. Edificación bajo rasante:

Se permite la ocupación bajo rasante de la superficie ocupada por la edificación, siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de garaje/aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. Alineaciones de la edificación:

· La edificación deberá estar retranqueada del lindero frontal de parcela una distancia mínima y máxima de 8 metros, pudiendo adosarse al resto de linderos.

CONDICIONES PARTICULARES.

1. Plazas de aparcamiento:

Se preverá en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 300 m² de parcela.

2. Condiciones estéticas y de composición.

Las condiciones estéticas serán libres, ajustándose a lo establecido en el título 5 de las NNUU de las Normas Subsidiarias Municipales de La Bañeza.

3. Cerramientos de parcela:

Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad de su perímetro.

Los vallados se ajustarán a las condiciones de las Normas Urbanísticas de las NSM de La Bañeza.

4. Parcelas limítrofes con Playas de Aparcamiento Público.

Con carácter excepcional, las parcelas pertenecientes a esta calificación que limitan con las Playas de Aparcamiento Público grafiadas como AP-4 y AP-5 en el Plano de Ordenación, podrán segregarse en parcelas con frente y acceso a través de este espacio. No obstante, la autorización de esta posibilidad de segregación requerirá que el solicitante asuma y garantice la urbanización de este espacio con características de pavimentación de viario público.

CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos principales, complementarios y prohibidos conforme a las definiciones de usos del apartado 4.3 de las Normas Urbanísticas de las NSM de La Bañeza y 4.1.1 de la Normativa de la presente Modificación.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el apartado 4.1 de esta normativa.

1. Uso principal:

a) Uso Industrial en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

2. Usos complementarios:

a) Uso Terciario:

· Oficinas, limitado a un 40% de la edificabilidad total.

· Comercio, categoría 1ª, de productos relacionados con la actividad industrial o de almacenaje.

· Hostelería: cafetería y restaurante.

b) Uso de aparcamiento, planta baja o en espacio libre de parcela.

c) Uso Dotacional-Equipamiento, en todas sus categorías.

d) Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, siempre que la normativa sectorial permita su implantación junto a los demás usos presentes.

e) Uso de Espacios Libres y Zonas verdes.

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 40% de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan.

3. Usos prohibidos:

a) Uso Industrial en categoría 4ª.

b) Uso Residencial, en todas sus categorías.

c) Uso de Hospedaje.

d) Uso agropecuario.

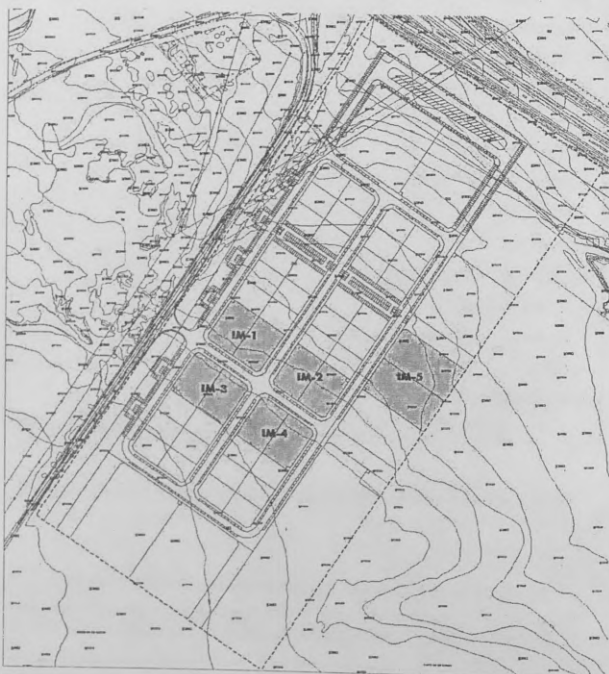
e) Cualquier uso no permitido expresamente.

IM: INDUSTRIA MEDIA.**DEFINICIÓN.**

Esta ordenanza recoge usos industriales y de almacenaje en parcela de tamaño medio con ocupación intensiva de la misma.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano P3, de Calificación, de la presente Modificación Puntual.

**CONDICIONES DE LA PARCELA.**

1. Parcela mínima.

· La Parcela mínima en este ámbito será de 2.300 m².

2. Frente mínimo.

· Se establece en este ámbito un frente mínimo de parcela de 20 m.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

1. Ocupación máxima: 70 %.

2. Edificabilidad máxima: 1 m^c / m².

3. Altura máxima: 2 plantas (baja + 1), con límite de 8 m a la línea de cornisa.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa, respetando las condiciones detalladas en el artículo 5.6.9 de las Normas Urbanísticas de La Bañeza.

4. Edificación bajo rasante:

Se permite la ocupación bajo rasante de la superficie ocupada por la edificación, siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de garaje/aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. Alineaciones de la edificación:

· La edificación deberá estar retranqueada de los linderos exteriores de parcela una distancia mínima de 8 metros, pudiendo estar adosada al resto de linderos con otras parcelas.

CONDICIONES PARTICULARES.

1. Plazas de aparcamiento:

Se preverá en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 300 m² de parcela.

2. Condiciones estéticas y de composición.

Las condiciones estéticas serán libres, ajustándose a lo establecido en el título 5 de las NNUU de las Normas Subsidiarias Municipales de La Bañeza.

3. Cerramientos de parcela:

Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad de su perímetro.

Los vallados se ajustarán a las condiciones de las Normas Urbanísticas de las NSM de La Bañeza.

CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos principales, complementarios y prohibidos conforme a las definiciones de usos del apartado 4.3 de las Normas Urbanísticas de las NSM de La Bañeza y 4.1.1 de la Normativa de la presente Modificación.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el apartado 4.1 de esta normativa.

1. Uso principal:

a) Uso Industrial en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

2. Usos complementarios:

a) Uso Terciario:

· Oficinas, limitado a un 25% de la edificabilidad total.

· Comercio, categoría 1ª, de productos relacionados con la actividad industrial o de almacenaje.

· Hostelería: cafetería y restaurante.

b) Uso de aparcamiento, planta baja o en espacio libre de parcela.

c) Uso Dotacional-Equipamiento, en todas sus categorías.

d) Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, siempre que la normativa sectorial permita su implantación junto a los demás usos presentes.

e) Uso de Espacios Libres y Zonas verdes.

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 40% de la edificabilidad total.

3. Usos prohibidos:

a) Uso Industrial en categoría 4ª.

b) Uso Residencial, en todas sus categorías.

c) Uso de Hospedaje.

d) Uso agropecuario.

e) Cualquier uso no permitido expresamente.

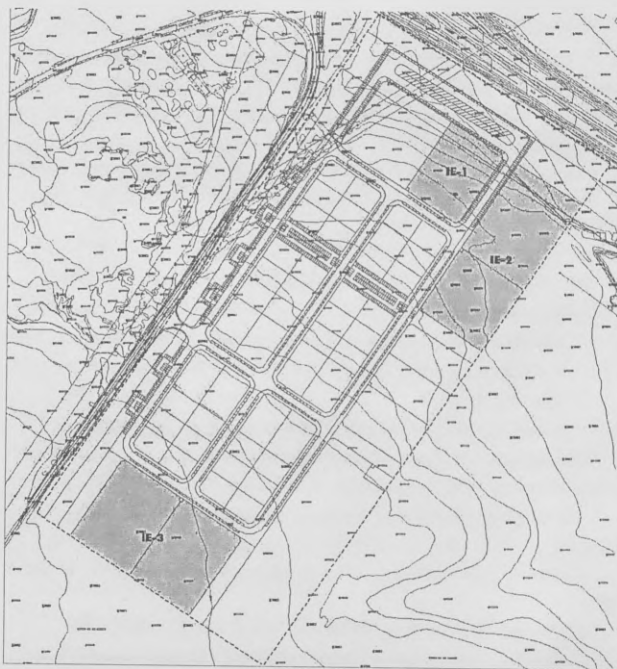
IE: INDUSTRIA EXTENSIVA.

DEFINICIÓN.

Esta ordenanza recoge usos industriales y de almacenaje en parcela de gran tamaño, en edificación aislada y menor ocupación.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano P3, de Calificación, de la presente Modificación Puntual.



CONDICIONES DE LA PARCELA.

1. Parcela mínima.

· La Parcela mínima en este ámbito será de 8.000 m².

2. Frente mínimo.

· Se establece en este ámbito un frente mínimo de parcela de 20 m.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

1. Ocupación máxima: 60%.

2. Edificabilidad máxima: 0,786 m² / m².

3. Altura máxima: 2 plantas (baja + 1), con límite de 8 m a la línea de cornisa.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa, respetando las condiciones detalladas en el artículo 5.6.9 de las Normas Urbanísticas de La Bañeza.

4. Edificación bajo rasante:

Se permite la ocupación bajo rasante de la superficie ocupada por la edificación, siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de garaje/aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. Alineaciones de la edificación:

· La edificación deberá estar retranqueada de todos los linderos de parcela una distancia mínima de 10 metros.

2. Línea Límite de Edificación de la Autovía N-VI.

· Sobre las manzanas IE-1 e IE-2, la edificación deberá respetar el retranqueo de 100 metros desde la línea de arcén de la autovía, que define la Línea Límite de Edificación conforme a la Ley de Carreteras. Se indica esta línea en el Plano de Ordenación P3.

CONDICIONES PARTICULARES.

1. Plazas de aparcamiento:

Se preverá en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 300 m² de parcela.

2. Condiciones estéticas y de composición.

Las condiciones estéticas serán libres, ajustándose a lo establecido en el título 5 de las NNUU de las Normas Subsidiarias Municipales de La Bañeza.

3. Cerramientos de parcela:

Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad de su perímetro.

Los vallados se ajustarán a las condiciones de las Normas Urbanísticas de las NSM de La Bañeza.

CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos principales, complementarios y prohibidos conforme a las definiciones de usos del apartado 4.3 de las Normas Urbanísticas de las NSM de La Bañeza y 4.1.1 de la Normativa de la presente Modificación.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el apartado 4.1 de esta normativa.

1. Uso principal:

a) Uso Industrial en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

2. Usos complementarios:

a) Uso Residencial, categoría 1ª (unifamiliar para vivienda de vigilante, con una superficie máxima construida de 120 m²).

b) Uso Terciario:

· Oficinas, limitado a un 20% de la edificabilidad total.

· Comercio, categoría 1ª, de productos relacionados con la actividad industrial o de almacenaje. Para uso interno de la instalación.

· Hostelería: cafetería y restaurante, para uso interno de la instalación.

c) Uso de aparcamiento, planta baja o en espacio libre de parcela.

d) Uso Dotacional-Equipamiento, en todas sus categorías.

e) Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, siempre que la normativa sectorial permita su implantación junto a los demás usos presentes.

f) Uso de Espacios Libres y Zonas verdes.

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 30% de la edificabilidad total.

3. Usos prohibidos:

a) Uso Industrial en categoría 4ª.

b) Uso Residencial, en categorías 2ª y 3ª.

c) Uso agropecuario.

d) Cualquier uso no permitido expresamente.

HS: HOSTELERÍA Y SERVICIOS.**DEFINICIÓN.**

Esta ordenanza recoge usos hosteleros y hoteleros en parcela de gran tamaño, en edificación aislada y menor ocupación.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano P3, de Calificación, de la presente Modificación Puntual.

**CONDICIONES DE LA PARCELA.**

1. Parcela mínima.

· La Parcela mínima en este ámbito será de 10.000 m².

2. Frente mínimo.

· Se establece en este ámbito un frente mínimo de parcela de 90 m.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

1. Ocupación máxima: 20 %.

2. Edificabilidad máxima: 0,589 m² / m².

3. Altura máxima: 3 plantas (baja + 2), con límite de 10 m a la línea de cornisa.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa, respetando las condiciones detalladas en el artículo 5.6.9 de las Normas Urbanísticas de La Bañeza.

4. Edificación bajo rasante:

Se permite la ocupación bajo rasante de la superficie ocupada por la edificación, siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de garaje/aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. Alineaciones de la edificación:

· La edificación deberá estar retranqueada de todos los linderos de parcela una distancia mínima de 10 metros.

2. Servidumbre eléctrica:

· La edificación deberá respetar una franja no edificable de 20 metros de ancho, cuyo eje será la proyección en planta del tendido eléctrico aéreo de media tensión que atraviesa el vértice norte de la parcela. Se indica esta franja en el Plano de Ordenación P3.

3. Línea Límite de Edificación de la Autovía N-VI:

· La edificación deberá respetar el retranqueo de 100 metros desde la línea de arcén de la Autovía N-VI, que define la Línea Límite de Edificación conforme a la Ley de Carreteras. Se indica esta línea en el Plano de Ordenación P3.

CONDICIONES PARTICULARES.

1. Plazas de aparcamiento:

Se preverá en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificabilidad.

2. Condiciones estéticas y de composición.

Las condiciones estéticas serán libres, ajustándose a lo establecido en el título 5 de las NNUU de las Normas Subsidiarias Municipales de La Bañeza.

3. Cerramientos de parcela:

Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad de su perímetro.

Los vallados se ajustarán a las condiciones de las Normas Urbanísticas de las NSM de La Bañeza.

CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos principales, complementarios y prohibidos conforme a las definiciones de usos del apartado 4.3 de las Normas Urbanísticas de las NSM de La Bañeza y 4.1.1 de la Normativa de la presente Modificación.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el apartado 4.1 de esta normativa.

1. Uso principal:

a) Uso Terciario: Hostelería y hospedaje.

b) Uso Residencial: Categoría 3ª.

2. Usos complementarios:

a) Uso Terciario:

· Oficinas, limitado a un 20% de la edificabilidad total.

· Comercio, categoría 1ª, de productos relacionados con la actividad principal.

b) Uso de aparcamiento, planta baja o en espacio libre de parcela.

c) Uso Dotacional-Equipamiento, en categoría 3ª.

d) Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, siempre que la normativa sectorial permita su implantación junto a los demás usos presentes.

e) Uso de Espacios Libres y Zonas verdes.

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 30% de la edificabilidad total.

3. Usos prohibidos:

a) Uso Industrial.

b) Uso Residencial, en categorías 1ª y 2ª.

c) Uso Dotacional en todas sus categorías excepto la 3ª.

d) Uso agropecuario.

e) Cualquier uso no permitido expresamente.

E: EQUIPAMIENTO.

DEFINICIÓN.

Esta ordenanza recoge usos dotacionales en las parcelas destinadas a tal fin en la ordenación.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano P3, de Calificación, de la presente Modificación Puntual.



CATEGORÍAS DEL EQUIPAMIENTO.

Las parcelas calificadas como equipamiento tendrán la asignación del uso de las siguientes categorías, según las necesidades del Ayuntamiento de La Bañeza. Podrán ser:

a) Equipamiento educativo.

b) Equipamiento sanitario.

c) Equipamiento deportivo.

d) Equipamiento social.

e) Equipamiento de infraestructuras.

CONDICIONES DE LA PARCELA.

1. Parcela mínima.

Para los equipamientos escolares la parcela será la que cumpla las condiciones de la legislación educativa vigente.

Para el resto de equipamientos la parcela mínima a efectos de segregaciones será de mil (1.000) m².

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

1. La edificabilidad máxima será de 1,33 metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo (1,33 m²/m²) de parcela neta edificable.

2. La edificabilidad máxima para cada parcela podrá singularmente aumentarse en función de las necesidades de los servicios públicos correspondientes, previa justificación por el Ayuntamiento de La Bañeza.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. Alineaciones de la edificación:

La situación de la edificación será libre dentro de la parcela, debiendo cumplirse en cualquier caso las condiciones de retranqueo a linderos del apartado siguiente.

2. Retranqueo a linderos:

La edificación se separará de los linderos de parcela en una distancia igual a las tres cuartas partes de la altura de la edificación (3/4) con un mínimo de tres (3) metros.

3. Ocupación en planta:

Máximo el sesenta (60%) por ciento de la superficie de parcela.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

1. Altura máxima de la edificación:

3 plantas (baja + 2), con límite de 10 m a la línea de cornisa, que podrá superarse de forma justificada previo informe favorable del Ayuntamiento de La Bañeza.

2. Distancia a otras edificaciones.

La distancia a edificios próximos será igual o mayor de 1,5 veces la altura.

3. Condiciones de volumen:

Deberán respetarse los módulos y normas específicas en la materia, así como tenerse en cuenta las características del entorno, dentro del carácter singular que debe tener la edificación destinada a equipamientos.

CONDICIONES PARTICULARES.

1. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes.

a) Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.

b) No se permiten cerramientos ciegos de más de un (1) metro de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

c) El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, ha de ser de idéntica calidad que el de la fachada.

2. Promoción de la Accesibilidad a los Servicios Públicos:

Todas las edificaciones habrán de incorporar las determinaciones de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

3. Aparcamientos.

Según el uso al que se destine el equipamiento será:

a) Educativo: Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

b) Cultural y asistencial: 1 plaza por cada 100 m² construidos.

c) Sanitario: 1 plaza por cada 100 m² construidos en todo caso.

d) Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m² construidos.

e) Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos principales, complementarios y prohibidos conforme a las definiciones de usos del apartado 4.3 de las Normas Urbanísticas de las NSM de La Bañeza y 4.1.1 de la Normativa de la presente Modificación.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el apartado 4.1 de esta normativa.

1. Uso principal:

a) Uso Dotacional-Equipamiento, en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

2. Usos complementarios:

a) Uso residencial:

· Categoría 1ª, destinada a vivienda de vigilante, con una superficie no superior a 120 m².

· Categoría 3ª.

b) Uso Terciario:

· Oficinas.

· Comercio, categoría 2ª, para servicio del equipamiento.

· Hospedaje, en edificio exclusivo.

· Hostelería.

c) Uso de aparcamiento, en planta bajo rasante, planta baja o en espacio libre de parcela.

d) Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.

e) Uso de Espacios Libres y Zonas verdes.

3. Usos prohibidos:

a) Uso Residencia, categoría 2ª.

b) Uso de Industria-almacén, en todas sus categorías.

c) Uso agropecuario.

d) Cualquier uso no permitido expresamente.

ZV: ZONAS VERDES.*DEFINICIÓN.*

Esta ordenanza recoge las parcelas libres de edificación debidamente ajardinadas y arboladas para el esparcimiento y disfrute de la población.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano P3, de Calificación, de la presente Modificación Puntual.

*CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.*

Se establece una edificabilidad residual máxima de 0,05 m²/m² sobre parcela neta para elementos complementarios de la zona verde, tales como quioscos de bebidas, pequeños cobertizos de mantenimiento de la jardinería, etc.

CONDICIONES PARTICULARES.

1. Cerramientos.

Los cerramientos de parcela, en su caso, no podrán sobrepasar una altura de un (1) metro en material opaco, debiendo ser tratados con vegetación u otra solución diáfana por encima de dicha altura.

2. Red viaria.

Podrá ocuparse por el viario superficie de suelo calificado para Espacios Libres, siempre que se justifique convenientemente su necesidad por razones de seguridad vial o de trazado la red viaria.

3. Condiciones de forestación y ajardinamiento.

La superficie máxima a pavimentar en cada uno de los espacios libres sujetos a la aplicación de esta ordenanza será del veinte por ciento (20%) de la total, con la obligación de forestar al menos el cincuenta por ciento (50%) del área completa definida como Zona Verde.

4. Tolerancia de edificación.

Se permitirá la localización de construcciones con una ocupación máxima en planta del cinco por ciento (5%) la parcela neta, para el conjunto de las edificaciones de cada parcela de espacio libre. La altura máxima será de cuatro (4) metros, justificando en todo caso la solución arquitectónica empleada. La posición de la edificación será libre dentro de la parcela.

CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos principales, complementarios y prohibidos conforme a las definiciones de usos del apartado 4.3 de las Normas Urbanísticas de las NSM de La Bañeza.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el apartado 4.4 de dicha normativa.

1. Uso principal:

a) Uso de Espacios Libres y Zonas verdes.

2. Usos complementarios:

a) Uso Dotacional-Equipamiento, en categoría 3ª, con un máximo del 10% de la zona verde en instalaciones al aire libre.

b) Uso Terciario:

· Hostelería.

c) Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.

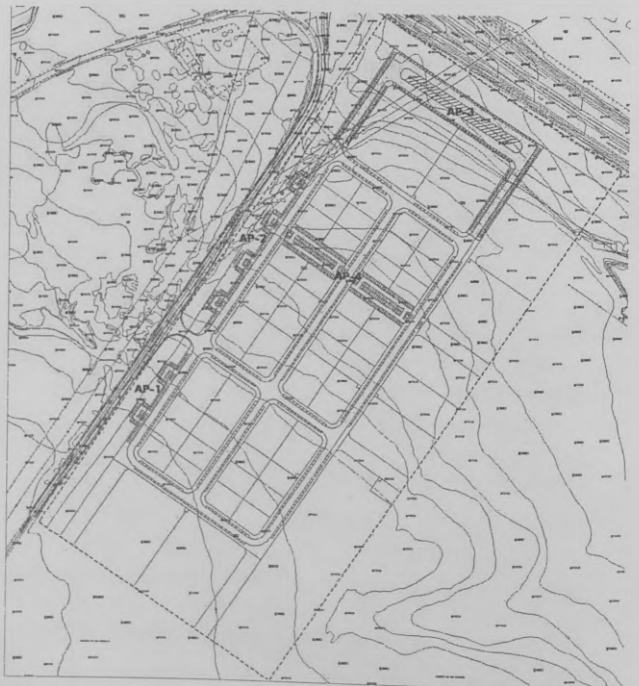
3. Usos prohibidos:

a) Cualquier uso no permitido expresamente.

AP. RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS DE USO PÚBLICO.*ÁMBITO DE APLICACIÓN.*

Corresponde a las parcelas destinadas a la localización de plazas de aparcamiento que completan la dotación de este tipo de plazas que se ubica en el viario.

Será de aplicación en los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación P-3 conforme al código AP.



CONDICIONES DE LA PARCELA.**1. Parcela mínima.**

Será la determinada en el plano nº 3 de proyecto, que a todos los efectos tendrá la condición de parcela indivisible.

CONDICIONES PARTICULARES.

1. Todas las parcelas destinadas al presente uso habrán de contar con acceso desde vía pública.

2. Las plazas de aparcamiento que se establezcan en estas plazas serán:

- Turismos: 2,5 x 4,5 metros.
- Camiones: 10 x 4 metros.
- Vehículos pesados: 20 x 4.

3. Se reservará un 2% de las plazas de aparcamiento de estas parcelas para plazas de vehículos de minusválidos, con unas dimensiones mínimas de 3,3 x 4, 5 m.

4. Las parcelas pertenecientes a esta calificación, serán cedidas al Ayuntamiento de La Bañeza en su condición de espacios de aparcamiento público, con un tratamiento superficial mínimo de explanación y compactación.

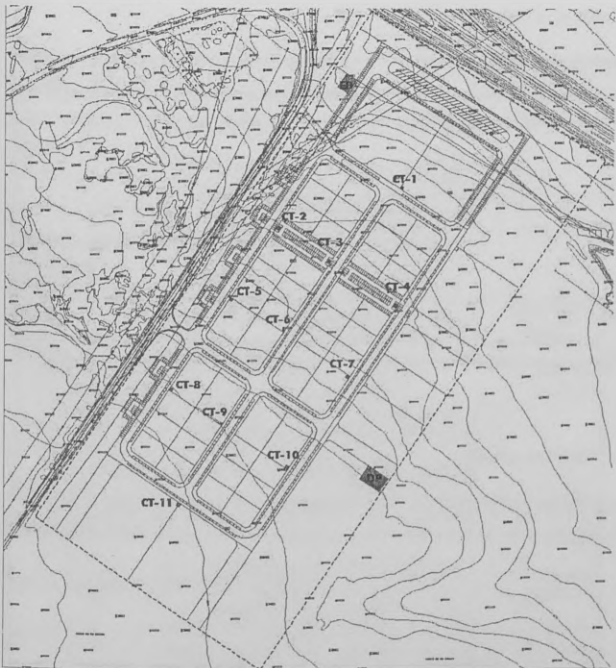
5. Con carácter excepcional, las parcelas pertenecientes a esta calificación grafiadas como AP-4 y AP-5 en el Plano de Ordenación, podrán ser utilizadas para la segregación de parcelas con frente y acceso a través de este espacio. No obstante, la autorización de esta posibilidad de segregación requerirá que el solicitante asuma y garantice la urbanización de este espacio con características de pavimentación de viario público.

CT-DP-EB. RESERVA DE SUELO PARA ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURAS.**ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Corresponde a las parcelas destinadas a la localización de determinados elementos de infraestructuras del polígono.

Será de aplicación en los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación P-3 conforme a los siguientes códigos:

- CT: Reserva de suelo para Centros de Transformación.
- DP: Reserva de suelo para Depósito de agua potable.
- EB: Reserva de suelo para Estación de Bombeo de aguas residuales hasta la red municipal.

**CONDICIONES DE LA PARCELA.****1. Parcela mínima.**

Será la determinada en el plano nº 3 de proyecto, que a todos los efectos tendrá la condición de parcela indivisible.

CONDICIONES PARTICULARES.

1. Las instalaciones se ejecutarán con arreglo a las determinaciones de la correspondiente normativa sectorial y de las NSM de La Bañeza. Podrá ocuparse la totalidad de la parcela destinada a este uso.

2. Todas las parcelas destinadas al presente uso habrán de contar con acceso desde vía pública.

3. Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.

4. Los suelos destinados a Depósito y Estación de Bombeo se habrán de ceder al Ayuntamiento de La Bañeza, mientras que las reservas para Centros de Transformación se ofrecerán a la compañía Unión Fenosa.

PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**1. PLAN DE ETAPAS.****1.1 DEFINICIÓN DE ETAPAS.**

El presente Plan Parcial establece una única Etapa de desarrollo para el sector, sin perjuicio de las distintas fases de ejecución que puedan ser establecidas por el Proyecto de Urbanización.

No obstante, a los efectos de las subvenciones estipuladas en la cláusula octava, apartado 3, del Convenio Urbanístico en cuya virtud se desarrolla el Polígono, se entenderá que las parcelas pertenecientes a esta etapa serán las primeras que se vendan hasta agotar los primeros 60.000 m² de edificabilidad industrial, con independencia de su ubicación física en el polígono.

1.2 DETERMINACIONES SOBRE LAS ETAPAS.

Sobre esta única etapa, conforme al artículo 54 del RP, se establecen las siguientes determinaciones:

1. Plazos: se establece un plazo, para la ejecución de esta etapa única, de dos años desde la entrada en vigor de la presente Modificación Puntual, que se producirá tras las publicaciones a que hace referencia el artículo 61.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

2. Obras de Urbanización correspondientes: Son las detalladas y valoradas en el Estudio Económico que se adjunta.

3. Puesta en servicio de las reservas de suelo: La condición de propietario único del promotor de la actuación, implica la disponibilidad del total de las reservas de suelo para equipamientos públicos e infraestructuras desde el mismo momento del inicio de la actuación. Por tanto, su puesta en servicio no viene limitada por problemas de adquisición de suelo, estando disponibles para su utilización a medida que las circunstancias lo vayan demandando.

4. Niveles de servicio de redes: Al preverse una única etapa, se entiende que su puesta en servicio implicará la disponibilidad del 100% de la capacidad de las redes previstas, con independencia de que su entrada en carga vaya produciéndose a medida que se vayan implantando las edificaciones en el polígono.

En cualquier caso, su entrada en servicio podrá secuenciarse conforme al siguiente detalle:

- Abastecimiento de agua: Dado que el polígono se alimentará de una acometida directa desde el depósito municipal, y a través de una conducción de nueva ejecución, puede considerarse una fiabilidad del suministro lo suficientemente alta como para no necesitar garantizar la autonomía del polígono con un depósito de acumulación. En consecuencia, la sola construcción del depósito elevado previsto al objeto de garantizar la presión por gravedad, permite ya la entrada en carga de la ocupación.

- Saneamiento de aguas residuales: Conforme a lo detallado en el Convenio Urbanístico suscrito, así como en la Memoria Vinculante del presente documento, hasta que el polígono alcance una ocupación de 60.000 m² de edificabilidad industrial, el saneamiento se resolverá a través del sistema de bombeo a la red municipal. Superada esta ocupación, deberá entrar en funcionamiento la nueva depuradora de aguas residuales prevista.

- Electricidad: El suministro de energía se plantea en M.T. a 15 kV, a través de 2 circuitos provenientes de la línea aérea existente en la mar-

gen de la carretera LE-110 (línea de 15 kV a Castroalbón), propiedad de Unión Fenosa. Desde un nuevo poste a implantar se procederá al enterramiento de las líneas de suministro al Polígono. La circunstancia de disponer de esta conexión pie de polígono, permite iniciar el suministro desde el primer momento, sin condicionarse a actuación exterior alguna. No obstante, hasta alcanzar los 4.375 kW de consumo previsto, puede secuenciarse su entrada en carga mediante la incorporación progresiva de los transformadores de 400 kW previstos para cada parcela de CT.

2. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

Se realiza a continuación una estimación de los costes de urbanización previstos en la Ordenación Detallada del Sector MP2-1, tanto los relativos a conexiones generales con infraestructuras exteriores como los correspondientes a la urbanización interior de los dos Sectores como incluidos en la presente Modificación Puntual.

La estimación habrá de entenderse indicativa en tanto se elabora el Proyecto de Urbanización.

2.1 URBANIZACIÓN INTERIOR.

Si bien es preciso recordar que el coste exacto de urbanización interior de las dos unidades será el que determinen los correspondientes proyectos de urbanización, cabe avanzar una estimación aproximada:

1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS, PAVIMENTACION Y SEÑALIZACIÓN

Ref.	Medición	Unidad	Descripción	Coste unitario	Coste total (Ptas.)
101	20.400	m ³	Excavación en desmonte, carga y transporte a lugar de empleo o acopio	205	4.182.000
102	22.486	m ³	Terraplén con suelos procedentes de la propia excavación o acopio	185	4.159.910
103	2.040	m	Viano interior Polígono. Incluye p.p. de calzada, aparcamiento, acera, bordillos, zona verde, etc. Todo según sección tipo propuesta.	49.990	101.367.800
104	1	ud	P.A. Señalización en viano.	750.000	750.000
(*) PARCIAL 1:					110.459.510
1	ud	P.A. Imprevistos e incidencias geotécnicas (5% si(*)			5.522.975
TOTAL PARCIAL 1:					115.982.486

2.- SANEAMIENTO

2.1.- Red de Negras

Ref.	Medición	Unidad	Descripción	Coste unitario	Coste total (Ptas.)
2.101	3.420	m ³	Excavación en zanjas.	270	923.400
2.102	2.817	m ³	Relleno de zanjas con productos de la propia excavación	290	816.930
2.103	2.240	m	Tubería de PVC tipo SANEGOR de 300 mm de diámetro, con junta elástica, incluso cama de arena, en conductores y acometidas a parcelas.	5.800	12.992.000
2.104	44	Ud	Pozo de registro visitable.	95.000	4.180.000
(*) PARCIAL 2.1:					18.912.330
1	ud	P.A. Imprevistos e incidencias geotécnicas (5% si(*)			345.617
TOTAL PARCIAL 2.1:					19.857.947

2.2.- Red de Pluviales

Ref.	Medición	Unidad	Descripción	Coste unitario	Coste total (Ptas.)
2.201	5.840	m ³	Excavación en zanjas.	270	1.522.800
2.202	4.514	m ³	Relleno de zanjas con productos de la propia excavación	290	1.309.060
2.203	1.135	m	Tubería de hormigón E/C de 300 mm de diámetro, con junta elástica, incluso cama de arena.	3.900	4.426.500
2.204	480	m	Tubería de hormigón E/C de 400 mm de diámetro, con junta elástica, incluso cama de arena.	6.220	2.985.600
2.205	580	m	Tubería de hormigón E/C de 500 mm de diámetro, con junta elástica, incluso cama de arena.	3.340	4.337.200
2.206	100	m	Tubería de hormigón E/C de 800 mm de diámetro con junta elástica, incluso cama de arena.	14.460	1.446.000
2.207	530	m	Tubería de hormigón E/C de 1000 mm de diámetro, con junta elástica, incluso cama de arena.	25.215	13.363.950
2.208	56	Ud	Pozo de registro visitable.	95.000	5.320.000
2.209	106	Ud	Sumidero en calzada o zona peatonal incluso p.p. acometida a pozo de registro.	25.000	2.650.000
(*) PARCIAL 2.2:					37.861.110
1	ud	P.A. Imprevistos e incidencias geotécnicas (5% si(*)			1.393.056
TOTAL PARCIAL 2.2:					39.754.166

3.- RED DE ABASTECIMIENTO E HIDRANTES.

Ref.	Medición	Unidad	Descripción	Coste unitario	Coste total (Ptas.)
301	2.130	m ³	Excavación en zanjas.	270	575.100
302	1.775	m ³	Relleno de zanjas con productos de la propia excavación.	290	514.750
303	2.110	m	Tubería de PVC PN 10 At. y D 110 mm, incluso p.p. uniones encoladas, piezas y accesorios de conexión, derivación y cambio de dirección, etc.	1.840	3.882.400
304	110	m	Tubería de PVC PN 10 At. y D 160 mm, incluso p.p. uniones encoladas, piezas y accesorios de conexión, derivación y cambio de dirección, etc.	3.320	365.200
305	16	Ud	Válvula de compuerta para corte de la red de D 110 mm, incluso anclajes y accesorios.	37.870	605.920
306	1	Ud	Válvula de compuerta para desagüe, de D 80 mm, incluso anclajes y accesorios.	63.560	63.560
307	1	Ud	Ventosa.	54.815	54.815
308	54	Ud	Acometida para suministro a parcela.	15.000	810.000
309	3	Ud	Hidrante enterrado contraincendios DN 100mm.	123.710	371.130
310	18	Ud	Registros para válvula de corte, desagüe o ventosa, según normativa Compañía suministradora.	80.700	1.452.600
311	1	Ud	P.A. Red de riego en zonas verdes.	1.250.000	1.250.000
(*) PARCIAL 3:					9.945.475
1	ud	P.A. Imprevistos e incidencias geotécnicas (5% si(*)			497.274
TOTAL PARCIAL 3:					10.442.749

4.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA (M.T.)

Ref.	Medición	Unidad	Descripción	Coste unitario	Coste total (Ptas.)
401	1.920	m	Formación de prisma en canalización eléctrica, compuesto por tubos de PE D 160, incluyendo excavación y relleno de tierras, hormigón HM-15 en cruces de calzada, cinta señalizadora, etc.	2.460	4.723.200
402	11	ud	C.T. (1x400 KVA) en superficie, incluida obra civil y aparellaje eléctrico.	5.750.000	63.250.000
403	1.920	m	Red eléctrica de M.T. realizada con cables conductores de 3(1x150) Al-DHV 12/20 KV más p.p. de empalmes.	1.790	3.436.800
404	1	ud	P.A. Arquetas construidas según normas de la Compañía suministradora.	750.000	750.000
(*) PARCIAL 4:					72.160.000
1	ud	P.A. Imprevistos e incidencias geotécnicas (5% si(*)			3.608.000
TOTAL PARCIAL 4:					75.768.000

5.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Ref.	Medición	Unidad	Descripción	Coste unitario	Coste total (Ptas.)
501	2.695	m	Formación de canalización eléctrica, compuesta por tubos de PE D 63, incluyendo excavación y relleno de tierras, conductores de Cu, cinta señalizadora, etc.	2.835	7.640.325
502	2	ud	C.M. Para 2/4 circuitos con estabilizador - reductor del consumo, incluida obra civil y aparellaje eléctrico.	350.000	700.000
503	16	ud	Punto de luz doble de 2x150 W VSAP con columna de 10 metros cimentación y arqueta adosada.	150.000	2.400.000
504	69	ud	Punto de luz de 150 W VSAP con columna de 10 metros, cimentación y arqueta adosada.	125.000	8.625.000
(*) PARCIAL 5:					19.365.325
1	ud	P.A. Imprevistos e incidencias geotécnicas (5% si(*)			368.266
TOTAL PARCIAL 5:					20.333.591

6.- RED DE TELEFONIA

Ref.	Medición	Unidad	Descripción	Coste unitario	Coste total (Ptas.)
601	290	m	Formación de canalización telefónica, compuesta por 4 tubos de PVC DN 110, incluyendo excavación y relleno de tierras, prisma de hormigón, cinta señalizadora, etc.	1.250	1.250.500
602	1.880	m	Formación de canalización telefónica, compuesta por 2 tubos de PVC DN 110, incluyendo excavación y relleno de tierras, prisma de hormigón, cinta señalizadora, etc.	2.150	4.042.000
603	20	ud	Compañía suministradora, incluida excavación, pedestal y accesorios.	110.000	2.200.000
604	54	ud	Arqueta tipo "M" según normas Compañía suministradora, incluida excavación y accesorios.	12.000	648.000
(*) PARCIAL 6:					3.157.500
1	ud	P.A. Imprevistos e incidencias geotécnicas (5% si(*)			407.875
TOTAL PARCIAL 6:					8.563.375

7.- JARDINERÍA Y EQUIPAMIENTO URBANO

Ref.	Medición	Unidad	Descripción	Coste unitario	Coste total (Ptas.)
701	1	ud	P.A. Tratamiento en zonas verdes. Incluye movimientos de tierras, tierra vegetal, abonos, plantaciones y p.p. del mobiliario urbano.	4.500.000	4.500.000
(*) PARCIAL 7:					4.500.000
	1	ud	P.A. Imprevistos e incidencias geotécnicas (5% s/[*])		225.000
TOTAL PARCIAL 7:					4.725.000

RESUMEN POR CAPÍTULOS

CAPITULO	Coste Total (Ptas.)
1. MOVIMIENTO DE TIERRAS, PAVIMENTACIÓN Y SEÑALIZACIÓN	115.982.486
2. RED DE SANEAMIENTO 59.612.112	
2.1. Red de Negras	19.857.947
2.2. Red de Pluviales	39.754.166
3. RED DE ABASTECIMIENTO E HIDRANTES	10.442.749
4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA (M.T.)	75.768.000
5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	20.333.591
6. RED DE TELEFONÍA	8.565.375
7. JARDINERÍA Y EQUIPAMIENTO URBANO	4.725.000
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL:	295.429.313
13% GASTOS GENERALES	38.405.811
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	17.725.759
TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA (SIN IVA):	351.560.882
16% IVA:	56.249.741
TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA (IVA INCLUIDO):	407.810.623

2.2 CONEXIONES EXTERIORES.

Conforme a los datos recabados hasta el momento de las distintas compañías suministradoras, cabe avanzar la siguiente estimación de costes.

CONEXIONES EXTERIORES

CAPITULO	Coste Total (Ptas.)
1. CONEXIÓN VIARIA CON CARRETERA AUTONÓMICA	2.500.000
1. ESTACIÓN BOMBEO AGUAS NEGRAS E IMPULSIÓN	8.500.000
2. SUMINISTRO DE AGUA DESDE DEPÓSITO MUNICIPAL CON TUBERÍA DE PVC D 140 PN 10 AT, BOMBEO Y DEPÓSITO ELEVADO. (Depósito 35 Millones).	40.000.000
3. CONEXIÓN Y ADAPTACIÓN LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA EXISTENTE	1.250.000
4. CONEXIÓN Y ADAPTACIÓN LÍNEA AÉREA DE TELEFONÍA EXISTENTE	250.000
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL:	52.500.000
13% GASTOS GENERALES	6.825.000
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	3.150.000
TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA (SIN IVA):	62.475.000
16% IVA:	9.996.000
TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA (IVA INCLUIDO):	72.471.000

2.3 CONCLUSIÓN.

Como consecuencia de los costes detallados, y sin perjuicio de las mayores precisiones que puedan introducirse en la redacción del Proyecto de Urbanización, la estimación de costes del presente Estudio Económico se resume como sigue:

· Urbanización interior: 295.429.313 pts.

· Conexiones exteriores: 52.500.000 pts.

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL: 347.929.313 pts.

· 13% Gastos generales: 45.230.811 pts.

· 6% Beneficio industrial: 20.875.759 pts.

TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA (SIN IVA): 414.035.883 pts.

Considerando que la superficie total de parcelas con aprovechamiento lucrativo del polígono es de 136.685 m², el coste arroja una ratio de 3.029 pts./m² de repercusión de coste de urbanización sobre superficie de parcela.

RELACIÓN DE PLANOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1. RELACIÓN DE PLANOS.

Se acompaña a continuación la relación de los Planos que integran la presente Modificación Puntual. Los Planos P-1 y P-2 sustituyen a los Planos 1.1 y 1.2 de las vigentes Normas Subsidiarias, añadiéndose el resto. Sus títulos y escalas son los siguientes:

PLANOS DE INFORMACIÓN:

i.1. Localización y ámbito	E: 1/10.000
i.2. Estado actual. Parcelario	E: 1/5.000
i.3. Estado actual. Topografía. Infraestructuras existentes	E: 1/5.000
i.4. Estado actual. Usos, vegetación y edificaciones	E: 1/4.000
i.5. Afecciones	E: 1/5.000
i.6. Planeamiento vigente	E: 1/5.000

PLANOS DE ORDENACIÓN:

P-1. Clasificación del Suelo	E: 1/10.000
P-2. Estructura General y Orgánica	E: 1/5.000
P-3. Calificación del Suelo. Asignación de titularidades	E: 1/2.000
P-4. Viario, alineaciones y rasantes. Secciones tipo	E: 1/1.000
P-5. Parcelación indicativa	E: 1/1.000
P-6. Red de Abastecimiento de Agua	E: 1/2.000
P-7. Red de Saneamiento. Aguas residuales	E: 1/2.000
P-8. Red de Saneamiento. Aguas pluviales	E: 1/2.000
P-9. Red de Electricidad	E: 1/2.000
P-10. Red de Alumbrado Público	E: 1/2.000
P-11. Red de Telefonía	E: 1/2.000
P-12. Esquema de tráfico y aparcamientos	E: 1/2.000
P-13. Imagen de la propuesta	E: 1/2.000

7344

3.120 euros

Administración de Justicia

Juzgados de Primera Instancia

NÚMERO UNO DE LEÓN

A431 B.

NIG: 24089 1 0000075/2003.

Procedimiento: Ejecución hipotecaria 71/2003.

Sobre: Otras materias.

De: Caja España de Inversiones, S.A.

Procurador: Mariano Muñoz Sánchez.

Contra: Pedro Copete Rodríguez, Marta San Pedro Lorenzo.

Procurador: Sin profesional asignado, sin profesional asignado

EDICTO

Doña María Antonia Caballero Treviño, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número de uno de León. Hace saber:

Que en virtud de lo acordado en resolución del día de la fecha dictado en el procedimiento ejecución hipotecaria 71/2003, que se sigue en este Juzgado a instancia de Caja España de Inversiones, representado por don Mariano Muñiz Sánchez, contra Pedro Copete Rodríguez, Marta San Pedro Lorenzo, en reclamación de 16.998,08 euros de principal e intereses moratorios y ordinarios vencidos más otros euros fijados prudencialmente para intereses y costas de ejecución, por el presente se anuncia la venta en pública subasta, con antelación de veinte días cuando menos, de la siguiente finca propiedad del ejecutado:

Urbana.—Piso vivienda situado en el casco de Villamañán (León), edificio El Palacio, c/ Revilla, en la segunda planta. Es del tipo B1-5, en el bloque B. Ocupa una superficie útil de 66,25 m² y construida de 82,72 m². Consta de hall-distribuidor, estar-comedor, terrazas, cocina, distribuidor, tres dormitorios y cuarto de baño. Linda al frente con vuelo de zona libre; derecha entrando con piso vivienda número 66; izquierda con piso vivienda número 64, y fondo con vuelo de zona libre. Le corresponde una cuota de participación 0,95850510%.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia de Don Juan, al tomo 1.556, libro 67, folio 51, finca número 8.321, 5ª.

Se tasa la finca hipotecada para que sirva de tipo de subasta en la cantidad de 6.205.500 ptas. (37.295,81 euros).

La subasta se celebrará el próximo día 25 de noviembre de 2003, a las 12 horas, en la Sala de Audiencias de este Juzgado sito en edificio Juzgados, conforme con las siguientes condiciones:

1.ª—La finca embargada ha sido valorada en 37.295,81 euros, y una vez practicada la liquidación de cargas, su valoración a efecto de subasta es de la misma.

2.ª—La certificación registral y, en su caso, la titulación del inmueble o inmuebles que se subastan estará de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado.

3.ª—Se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o que no existan títulos.

4.ª—Las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose por el solo hecho de participar en la subasta que el licitador los admite y queda subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos, si el remate se adjudicare a su favor.

5.ª—Para tomar parte en la subasta los postores deberán depositar, previamente, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado en la entidad Banesto, cualquier agencia, cuenta número 212200006007103, el 30 por 100 del valor de la finca a efecto de subasta, devolviéndose las cantidades, una vez aprobado el remate, a aquellos que participen en la misma, excepto al mejor postor, salvo que soliciten su mantenimiento a disposición del Juzgado para el caso en que el rematante no consignare el resto del precio, debiendo consignar asimismo en dicho resguardo si, en su caso, las cantidades ingresadas pertenecen en todo o en parte a un tercero, identificándole adecuadamente.

6.ª—Desde el anuncio de la subasta hasta su celebración podrán hacerse posturas por escrito en sobre cerrado al que se deberá acompañar el resguardo de haber realizado la consignación a que se refiere la condición anterior, los cuales serán abiertos al inicio de la subasta, surtiendo los mismos efectos que las que se realicen oralmente.

7.ª—Solo el ejecutante podrá hacer posturas con la facultad de ceder el remate a un tercero, pudiendo tomar parte en la subasta solo cuando existan licitadores, pudiendo mejorar las posturas que hicieren.

8.ª—Para el caso de que se hagan posturas que no superen al menos el 50 por 100 del valor de tasación o aun siendo inferior cubran, al menos, la cantidad por la que se ha despachado ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas, no se aprobará el remate salvo que el Tribunal acuerde otra cosa a la vista de las circunstancias concurrentes en el procedimiento.

9.ª—No se puede hacer constar la situación posesoria del inmueble.

10.ª—El presente edicto estará expuesto en el tablón de anuncios de este Juzgado y en los lugares públicos de costumbre hasta la fecha de celebración de la subasta, así como en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

11.ª—Para el caso de que la notificación del señalamiento al ejecutado resultase infructuosa por encontrarse en ignorado paradero, sirva la presente de notificación edictal para el mismo.

12.ª—En el supuesto de que por causa de fuerza mayor no pudiese llevarse a cabo la subasta en el día y hora señalados, se celebrará el día siguiente hábil.

Y en cumplimiento de lo acordado, libro el presente en León a 7 de octubre de 2003.—La Secretaria, María Antonia Caballero Treviño.
8241 75,20 euros

Juzgados de lo Social

NÚMERO TRES DE LEÓN

NIG: 24089 4 0002107/2003.

07410.

Nº autos: Demanda 623/2003.

Materia: Ordinario.

Demandante: Manuel Bermúdez Hernández.

Demandado/s: Jest 3000 S.L., Fondo de Garantía Salarial.

EDICTO

Don Pedro María González Romo, Secretario de lo Social número tres de León.

Hago saber: Que por propuesta de providencia dictada dictada en el día de la fecha, en el proceso seguido a instancia de don Manuel Bermúdez Hernández, contra Jest 3000 S.L., Fondo de Garantía Salarial, en reclamación por ordinario, registrado con el número 623/2003, se ha acordado citar a Jest 3000 S.L., en ignorado paradero, a fin de que comparezca el día 10 de noviembre de 2003 a las 9.40 horas, para la celebración de los actos de conciliación y en su caso juicio.

Tendrán lugar en la Sala de Vistas de este Juzgado de lo Social número 3, sito en Avda. Sáenz de Miera, 6, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada, y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

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

Y para que sirva de citación a Jest 3000 S.L., se expide la presente cédula para su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, y colocación en el tablón de anuncios.

En León, a 13 de octubre de 2003.—El Secretario Judicial, Pedro María González Romo.

8212

26,40 euros

IMPRESA PROVINCIAL

LEÓN-2003