



# BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Imprime.- Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.  
Teléfono 987 225 263.  
Fax 987 225 264.  
Página web www.dipuleon.es/bop  
E-mail boletin@dipuleon.es

Viernes, 17 de agosto de 2007  
Núm. 159

Administración.- Excma. Diputación (Intervención).  
Teléfono 987 292 171.  
Depósito legal LE-1-1958.  
Franqueo concertado 24/5.  
No se publica sábados, domingos y festivos.

SUSCRIPCIÓN (IVA incluido)	
	Precio (€)
Anual	130,00
Semestral	70,20
Trimestral	36,70
Ejemplar ejercicio corriente	0,65
Ejemplar ejercicios anteriores	0,90

**ADVERTENCIAS**

1ª- Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente.

2ª- Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Diputación Provincial.

**INSERCIONES**

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

Carácter de urgencia: Recargo 100%.



## S U M A R I O

### JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

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

## Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN DE LEÓN  
 Servicio Territorial de Fomento  
 Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 16 de mayo de 2007, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

6. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SECTOR 16. AYUNTAMIENTO DE SARIEGOS. PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA SI PROCEDE.

#### ANTECEDENTES

I.- El Alcalde - Presidente del Ayuntamiento de Sariegos remite con fecha 4 de diciembre de 2006 a la Comisión Territorial de Urbanismo, tres ejemplares diligenciados de la documentación técnica de la propuesta de Modificación de referencia, así como copia del expediente administrativo debidamente compulsada.

II.- La aprobación inicial del expediente, se produjo por el Pleno de la Corporación, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril (en redacción dada por la Ley, 57/2003, de 16 de diciembre), en sesión ordinaria celebrada el 30 de julio de 2006, de acuerdo con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal, exponiéndose al público mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA Nº 138 de fecha 20 de julio de 2006, *Boletín Oficial de Castilla y León* Nº 147 de fecha 1 de agosto de 2006 y en el periódico el *Diario de León* de fecha 7 de julio de 2006 respectivamente. Durante el periodo de información pública no se han presentado alegaciones según consta en la certificación del resultado de la información pública, de fecha 4 de diciembre de 2006.

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.

III.- El acuerdo de aprobación provisional, se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Sariegos, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley, 57/2003, de 16 de diciembre, con el quórum exigido por el artículo 47.2.1) del citado texto legal, en sesión extraordinaria celebrada el 1 de julio de 2006.

IV.- Con fecha 27 de febrero de 2007, la Comisión Territorial de Urbanismo adoptó Acuerdo del siguiente tenor literal:

A) Considerar lo expuesto en los apartados 5, 6.2.3, 6.2.4, Y 7 del expositivo del Acuerdo y SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SECTOR 16. AYUNTAMIENTO DE SARIEGOS.

B) El Ayuntamiento de Sariegos deberá proceder a la subsanación de las deficiencias expresadas en el apartado anterior y elevar de nuevo el instrumento de planeamiento para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo dentro de un plazo de TRES MESES a contar desde la recepción del presente Acuerdo.

V.- Con fecha 3 de abril de 2007, el Ayuntamiento de Sariegos remite nueva documentación a los efectos de proceder a la subsanación de las deficiencias señaladas por la Comisión Territorial de Urbanismo.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- La tramitación del presente instrumento urbanístico se ajusta a lo determinado por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana (RDL 1/1992, de 26 de junio) en la parte no declarada inconstitucional por STC 6/1997, de 20 de marzo, Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local y demás normativa sectorial aplicable; el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y demás disposiciones de aplicación.

2.- La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 58, en relación con el artículo 138.2.a) 2º de la LUC y L y en el artículo 169 en relación con el 409.a) del RUC y L. 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.

Una vez producida, en su caso, la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento se procederá a su notificación y publicación en los términos expresados en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

3.- En el Municipio de Sariegos, se encuentran en vigor las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de León en sesión celebrada el 28 de febrero de 2002.

El objeto de la modificación consiste en el cambio de la delimitación del sector de suelo urbanizable delimitado S-UDSO-16, incluyendo al sureste del mismo parte de una parcela ahora clasificada como Suelo Rústico con Protección Natural de Cauces (SR/PN/A), y al Noroeste la totalidad de una nueva parcela con esta misma clasificación de Suelo Rústico.

Los terrenos objeto de la corrección y modificación están situados al este de la carretera CL-623, en la localidad de Azadinos, y presentan una configuración topográfica plana.

La modificación se justifica por la existencia de un error tipográfico en la delimitación de una de las fincas incluidas en el sector objeto de modificación y por la desaparición de la protección en el suelo rústico que se pretende reclasificar como consecuencia de la aprobación de un proyecto público de "Puente sobre el río Bernesga y acceso desde Carbajal y Carretera LE-623".

4.- A la finalidad anterior, se remiten tres ejemplares debidamente diligenciados que constan de la siguiente documentación:

Tomo I:

1.- Introducción

2.- Memoria informativa

Anexo I.- Informes sectoriales

Tomo II:

3.- Memoria vinculante

4.- Solicitud de prospección arqueológica (Informe arqueológico)

5.- Planos según la siguiente relación:

-Plano 1. Estructura municipal. Clasificación del suelo en el término municipal. E: 1/3.000.

-Plano 2A. Clasificación, calificación y usos del suelo: Azadinos. E: 1/2000.

-Plano 2B. Clasificación, calificación y usos del suelo: Azadinos. Modificación. E: 1/2000.

La documentación se estima suficiente para determinar las características de la modificación que se propone de acuerdo con el artículo 169 del RUCyL:

5.- En el expediente figuran además los siguientes informes de carácter sectorial:

5.1-Subdelegación del Gobierno.

-5.1.1.- Ministerio de Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Duero: examinada la documentación administrativa y técnica que obra en el expediente de referencia se efectúan las siguientes Consideraciones y Conclusiones que contienen las obligaciones de carácter general, en materia de suministro de agua y vertidos:

-La obligación de suministro de agua para el abastecimiento de la población, es del Ayuntamiento de Sariegos. Por lo tanto, en el caso de que el Ayuntamiento no pueda atender a la nueva zona urbana, con los derechos de agua que posean en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de concesión u otra nueva, en el caso de que el abastecimiento a la nueva zona urbanizable se fuera a suministrar de manera independiente a la actual.

-En cuanto a las obras que afectan a cauce, o que estén situadas dentro de la zona de Policía, se deberá solicitar su autorización para la tramitación reglamentaria. A estos efectos se indica que se deberá respetar los cinco metros de zona de servidumbre, que regula la legislación sobre aguas, o en su caso tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

-En el caso de que el vertido se lleve a cabo con conexión a la red municipal, se deben ampliar, adaptar o construir las correspondientes infraestructuras de saneamiento y depuración para garantizar un adecuado tratamiento a la totalidad de los vertidos. Se considera necesario, dado el incremento de población esperado, que antes de que se habite el sector residencial planificado, se encuentren operativas todas las infraestructuras de saneamiento para conducir los vertidos de aguas residuales a la EDAR de León y su Alfoz. Se considera también necesario, que la Mancomunidad SALEAL, se manifieste sobre la capacidad de la EDAR, para tratar el incremento de vertido de este nuevo sector.

-En suelo urbano y urbanizable se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento.

-El control y autorización de los vertidos a la red corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 245.2 final, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

-Para los vertidos individuales y compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos de Dominio Público Hidráulico se deberá contar con sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica del Duero según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

5.2 -Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en León:

-5.2.1.- Servicio Territorial de Fomento. Sección de Proyectos y Obras: En relación con el asunto de referencia y revisada la totalidad de la documentación, se hacen las siguientes observaciones:

1. "Memoria Informativa". Dentro del apartado 2.2 de Planeamiento general se debería hacer mención a lo dispuesto por los artículos del Capítulo III "Uso y defensa de las carreteras" de la Ley 2/1990 de carreteras de la Comunidad de Castilla y León, al ser el sector colindante con la carretera CL-623. En este sentido hay que señalar que la precitada Memoria hace referencia al Capítulo IV "travesías y tramos urbanos" de dicha Ley 2/1990 en lugar de al señalado en el informe sectorial.

2. "Memoria Vinculante". La ficha urbanística del sector S-UDSO-16 modificada debe adaptarse a su realidad geométrica a los límites de propiedad que realmente existen entre el sector y la carretera CL-623. Con la definición actual se ocupan terrenos pertenecientes a la carretera y/o sus elementos funcionales.

3. "Planos". En el plano 2B se ha de modificar las definiciones geométricas de la zona de dominio público, zona de servidumbre, zona de afección y línea límite de la edificación de manera que se apliquen los artículos 16, 17, 18 y 20 de la vigente Ley 2/1990 de carreteras de la Comunidad de Castilla y León. Estas líneas se deberán graficar en el tramo de vía colindante con el sector de forma que se pueda comprobar con claridad su cumplimiento y establecer su aplicación obligatoria para el futuro desarrollo del sector.

-5.2.2.-Servicio Territorial de Fomento. Sección de Conservación y Explotación de carreteras: En relación con el asunto de referencia se informa que la única carretera afectada de titularidad de la Junta de Castilla y León es la CL-623, de San Andrés del Rabanedo a la Magdalena, por lo que es de aplicación el artículo 20.2 de la Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, que sitúa la línea limítrofe de la edificación, en tramos no urbanos, a 25 metros de la arista exterior de la calzada más próxima.

El cerramiento podrá ser diáfano, sin parte maciza, y colocarse a 3 metros de la arista exterior de la explanación o macizo a partir de la línea de edificación.

-5.2.3.- Servicio Territorial de Cultura. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural: se emite en sentido desfavorable según acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio celebrada el 26 de julio de 2006. Dicho informe tiene la consideración de preceptivo y vinculante de conformidad con lo determinado por el artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, por lo que, en todo caso, deberá ser recabado con carácter previo a la aprobación definitiva.

-5.2.4.- Servicio Territorial de Medio Ambiente: este servicio informa favorablemente siempre y cuando no se vean afectados los siguientes elementos del Medio Natural:

- Montes de Utilidad Pública.
- Masas arboladas.
- Espacios incluidos en la RED NATURA 2000.
- Vías pecuarias.
- Otros elementos del Medio Natural legalmente a proteger.

En el caso de verse afectados, estos elementos deberán quedar protegidos en el Planeamiento, y presentar un Estudio y Topografía de detalle de la zona afectada con la valoración de Impactos Ambientales producidos como consecuencia de la ejecución del Planeamiento urbanístico solicitado.

En caso de afección el informe será desfavorable, hasta no ser evaluado nuevamente por este Servicio.

5.3 -Informe Excmo. Diputación Provincial: solicitado informe con fecha 20 de junio de 2006 y no emitido, por lo que ha de entenderse favorable.

6.- En relación con la nueva documentación presentada, se subsanen las deficiencias observadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 27 de febrero de 2007 con las siguientes particularidades:

6.1.- Respecto a la ficha modificada del sector presentada en la nueva documentación, existe un error en la superficie total del sector, en el cuadro de características pone la superficie de la modificación pero en el plano, aparece la superficie antigua, debiendo corregirse dicha discordancia.

6.2.- Debe justificarse el aumento de superficie total del sector, en la nueva documentación respecto de la anterior, puesto que se ha modificado el límite del sector ajustándolo al vial público paralelo al río, y suprimiendo unos terrenos exteriores a dicho vial, que sus dimensiones impedían un desarrollo racional, por lo cual, la superficie del sector debería ser menor y no mayor.

6.3.- En relación al vial de conexión con el puente que va al sur de la localidad de Carbajal, en la modificación presentada, se suprime dicho vial de los Sistemas Generales previstos en las Normas, por lo que debe modificarse la ficha del sector, los planos y las partes de la memoria que no se hayan cambiado, en las que apareciera como Sistema General de las Normas Urbanísticas Municipales.

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 inconstitucionales por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la ya citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima y Derogatoria Única del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de urbanismo de Castilla y León, y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

ACUERDA:

A) APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SECTOR 16. AYUNTAMIENTO DE SARRIEGOS condicionando su eficacia y vigencia a la incorporación al expediente de las determinaciones especificadas en los apartados 5.1.1 y 6. del expositivo del presente Acuerdo.

B) En el plazo de QUINCE días hábiles, a contar desde el siguiente a la recepción del Acuerdo, el Ayuntamiento de Sarriegos deberá aportar nueva documentación que incorpore las correcciones e innovaciones reseñadas en el apartado A) del Dispositivo del Acuerdo. En dicho documento se harán constar las correcciones efectuadas pormenorizadamente, tanto en el documento con indicación de la página como en los planos, en su caso. El incumplimiento del plazo establecido determinará la caducidad del expediente de conformidad con lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo.

C) FACULTAR a la Secretaría de la Comisión Territorial de Urbanismo para proceder a la comprobación del cumplimiento de la condición establecida en el apartado A) del Dispositivo de este Acuerdo, dando cuenta a la Comisión de lo actuado.

Con fecha 21 de junio de 2007 se emite Certificado por el Secretario y el Director de la Ponencia Técnica para hacer constar que se han cumplido las condiciones que se recogen en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 16 de mayo de 2007. En consecuencia, se emite Certificado por el Secretario y el Director de la Ponencia Técnica para hacer constar que se han cumplido las condiciones que se recogen en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 16 de mayo de 2007.

Contra el presente Acuerdo que no agota la vía administrativa podrá interponerse recurso de alzada, ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento, de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes a par-

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

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

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

León, 28 de julio de 2007.-Vº. Bº., la Vicepresidenta de la Comisión, Ana Isabel Suárez Fidalgo.-El Secretario de la Comisión, Ignacio Santos Pérez.

\* \* \*

#### MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10

#### NUM SARIEGOS

#### TOMO I

#### DOCUMENTACIÓN PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

En León, mayo de 2006.

Modificado, noviembre de 2006.

2º Modificado, marzo de 2007.

#### 1.- INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye la MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE SARIEGOS de la zona del "S-UDSO-16" situada al Este de la Carretera de CL-623, en la localidad de Azadinos, perteneciente al término municipal de Sariegos, en la provincia de León y tiene por objeto la corrección de errores gráficos, la modificación de la clasificación del suelo establecido en las Normas Urbanísticas Municipales de Sariegos actualmente vigentes, de Suelo Rústico a Suelo Urbanizable y la supresión del Sistema General de Vial que existe dentro del Sector.

#### 1.1.- ANTECEDENTES:

##### a) PROPIEDAD:

D. RAMON SERRANO VALLADARES, CON D.N.I. Nº 9.508.667-F, D. RAMON SERRANO ROJO, CON D.N.I. Nº 9.787.807-L, Dª. Mª. MERCEDES SERRANO ROJO, CON D.N.I. Nº 9.797.598-N, Dª. Mª. COVADONGA SERRANO ROJO, CON D.N.I. Nº 9.810.185-H, D. JAVIER SERRANO ROJO, CON D.N.I. Nº 9.790.967-M, Dª. GLORIA Mª. ROJO DEL VALLE, CON D.N.I. Nº 9.633.900-M, Dª. PATRICIA ISABEL HURTADO ROJO, CON D.N.I. Nº 9.787.490-R, Dª. Mª. DEL CAMINO HURTADO ROJO, CON D.N.I. Nº 9.776.469-C, Dª. GLORIA Mª. HURTADO ROJO, CON D.N.I. Nº 9.768.267-Y, Dª. Mª. DEL CARMEN ROJO DEL VALLE, CON D.N.I. Nº 9.662.177-S, D. ALEJANDRO HURTADO FERNÁNDEZ-LLAMAZARES, CON D.N.I. Nº 9.605.282-E, Dª. BELEN ROJO DEL VALLE, CON D.N.I. Nº 9.662.173-B Y D. ELOY IGNACIO ROJO DEL VALLE, CON D.N.I. Nº 9.707.021-D, son propietarios de las siguientes fincas catastrales:

1.- Referencia catastral 2416QA006103970000II.

Situada al Este del Sector S-UDSO-16 con el que colinda.

2.- Referencia catastral 5943005TN8254S0001PU.

Situada dentro del Sector y al Este de la Carretera CL-623 con la que colinda.

3.- Referencia catastral 5943008TN8254S0001FU.

Situada dentro del Sector S-UDSO-16.

##### B) NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES:

Las Normas Urbanísticas Municipales de Sariegos, tras más de cuatro años de tramitaciones, aprobaciones, y tras varias exposiciones públicas, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión del día 4 de octubre de 2001 y entraron en vigor el día 18 de enero de 2002, día en que fueron publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. Con fecha 7 de fe-

brero de 2003 se publicaron íntegramente por última vez en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN.

Desde esta fecha se han presentado varias Modificaciones Puntuales a las Normas Urbanísticas Municipales de Sariegos por iniciativa pública y privada.

#### 1.2.- NATURALEZA DEL TRABAJO:

El presente documento se denomina MODIFICACION PUNTUAL Nº 10 DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE SARIEGOS y se enmarca en el área de Planeamiento General, en este caso corrección de errores y modificación del mismo.

#### 1.3.- AUTOR DEL ENCARGO:

Se redacta este proyecto por encargo de la siguiente entidad mercantil, en representación de la propiedad:

-CABILEON, S.L.

B-24374407

Avda. de la Facultad, nº 31-6º C

24002 León

#### 1.4.- AUTOR DEL PROYECTO:

Se redacta la presente MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NUM DE SARIEGOS, por:

-Director: D. José Carlos Reguera Álvarez -Arquitecto.

-Colaborador: Dª. Sofía Martínez Majo -Abogada.

#### 1.5.- APROBACIÓN INICIAL:

La Modificación Puntual de las Normas Nº 10 de las Normas Urbanísticas de Sariegos, Sector S-UDSO-16 del núcleo de Azadinos, fue aprobada Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sariegos en fecha 30 de junio de 2006.

El Acuerdo de Aprobación Inicial fue publicado en el BOLETÍN DE LA PROVINCIA nº 138 de fecha 20 de julio de 2006, en el *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 147 de fecha 1 de agosto de 2006 y en el *Diario de León* de fecha 7 de julio de 2006, abriéndose un periodo de información pública por plazo de un mes, conforme a lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, al objeto de poder presentar tanto alegaciones como sugerencias, informes y documentos complementarios de cualquier tipo, de acuerdo con el artículo 142 de la Ley anteriormente citada. Durante dicho periodo de información público no se presentaron alegaciones.

Finalizado el periodo de información pública se recibieron los siguientes Informes:

-Informe del Servicio Territorial de Fomento. Sección de Proyectos y Obras.

-Informe del Servicio Territorial de Fomento. Sección de Conservación y Explotación de Carreteras.

-Informe desfavorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

-Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.

-Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

#### 1.6.- APROBACIÓN PROVINCIAL:

La Modificación Puntual de las Normas Nº 10 de las Normas Urbanísticas de Sariegos, Sector S-UDSO-16 del núcleo de Azadinos, fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Sariegos en fecha 1 de julio de 2006.

Posteriormente, fue remitida a la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León para su aprobación definitiva.

#### 1.7.- APROBACIÓN DEFINITIVA:

La Modificación Puntual de las Normas Nº 10 de las Normas Urbanísticas de Sariegos, Sector S-UDSO-16 del núcleo de Azadinos, fue sometida a la consideración de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 27 de Febrero de 2007, en la que se acordó suspender la aprobación definitiva por un plazo de tres meses en el que se deberá proceder a la subsanación de deficiencias. Se une el acuerdo como Anexo I.

Posteriormente, se recibió el siguiente Informe que se une como Anexo II:

-Informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Igualmente, el Servicio Territorial de Medio Ambiente ha manifestado que no existe ninguna objeción por su parte en relación a la planteada Modificación Puntual nº 10 de las Normas Urbanísticas de Sariegos.

El presente documento es presentado para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, previos los trámites legalmente establecidos, y los antecedentes que conlleva los reflejamos en el presente documento y sus Anexos.

## 2.- MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1.- LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SARIEGOS.

La presente MODIFICACION PUNTUAL se redacta partiendo de la base de las Normas Urbanísticas Municipales de Sariegos, que clasifica los terrenos:

-La parte de la finca con referencia catastral número 5943005TN8254S0001PU, situada al Este y colindante con la Carretera CL-623, que no se encuentra claramente definida su clasificación.

-La parte de la finca con referencia catastral número 2416QA006103970000II, situada al Este y colindante con el Sector S-UDSO-16, calificada como Suelo Rústico con Protección Natural de Cauces de Aguas, Lagunas y Embalses.

-La parte de las fincas con referencia catastral número 5943005TN8254S0001PU y 5943008TN8254S0001FU, situadas en el centro del Sector S-UDSO-16, calificadas como Sistema General y grafiadas como V-1.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Sariegos fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en la sesión de fecha 28 de febrero de 2002 y publicadas por última vez en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN nº 31, de 7 de febrero de 2003.



Fig 1: Área de actuación en las NUM de Sariegos. Plano de Azadinos.

### 2.2.- PLANEAMIENTO GENERAL.

El régimen establecido de aplicación será el de Suelo Urbanizable Delimitado Sin Ordenación Detallada.

De esta forma se estará a lo estipulado por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL) en todo lo referente a esta categoría de suelo, y entre otros, en los artículos 13 y 14, así como los derechos y deberes señalados en los artículos 19 y 20 de la LUCYL.

También se estará a lo dispuesto en el artículo 27 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), en cuanto a los criterios de clasificación del Suelo Urbanizable Delimitado y a los artículos 46, 47 y 48 del RUCYL en cuanto al régimen general de derechos.

Cumple con lo dispuesto en la Ley 2/1990 de 16 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Castilla y León y en especial los artículos correspondientes a su Capítulo IV "travesías y tramos urbanos". Se hace constar que la glorieta que sirve de acceso desde la carretera CL-623 forma parte del Proyecto Público denominado

"Puente sobre el Río Bernesga y accesos desde Carbajal y Ctra. CL-623" elaborado, a instancias del Ayuntamiento de Sariegos, por D. Jorge Santos Domingo (Arquitecto) y por D. Ángel Mancebo Güiles (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos) y que se encuentra en fase de ejecución.

Igualmente, cumple las determinaciones del artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En cuanto a las condiciones referentes a la MODIFICACION PUNTUAL como figura de planeamiento, se cumplirán las especificaciones del artículo 58 y concordantes de la LUCYL y del artículo 169 y concordantes del RUCYL.



Fig 2: Área de actuación en las NUM de Sariegos. Plano del Término Municipal.

### 2.3.- SITUACIÓN Y ÁMBITO

Las fincas objeto de esta MODIFICACION PUNTUAL se encuentran situadas en núcleo de Azadinos, tal como se refleja en la figura siguiente:



Fig 3: Situación en el término municipal.

Concretamente, en el núcleo de Azadinos, las fincas objeto de esta MODIFICACION PUNTUAL se encuentran situadas:

-La finca con referencia catastral nº 5943005TN8254S0001PU, al Este de la Carretera CL-623.

-La finca con referencia catastral nº 2416QA006103970000II, al Este del Sector S-UDSO-16.

-Las fincas con referencia catastral nº 5943005TN8254S0001PU y nº 5943008TN8254S0001FU, en el interior del Sector S-UDSO-16.

#### 2.4.- CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS.

El ámbito de actuación de esta Modificación Puntual presenta una configuración topográfica plana.

#### 2.5.- AFECCIONES EXISTENTES.

-La franja de terreno de la finca con referencia catastral número 5943005TN8254S0001PU, no se encuentra expresamente clasificada como Suelo Urbanizable, aunque es colindante con el Sector S-UDSO-16 de las NUM de Sariegos, forma parte de las fincas incluidas en el citado Sector y es propiedad de los mismos titulares.

Es evidente que existe un error tipográfico en los planos de las NUM de Sariegos, contando esta finca con todas las características legales para ser clasificada y calificada como Suelo Urbanizable Delimitado Sin Ordenación Detallada, incluida en el Sector colindante S-UDSO-16.

-La parte de la finca con referencia catastral número 2416QA006103970000II, de Suelo Rústico con Protección Natural de Cauces se ve físicamente incluida en el Sector S-UDSO-16 de las NUM de Sariegos colindante, por cuanto los fines de la protección desaparecen como consecuencia de la proyección de un vial que une el Sector S-UDSO-15 en desarrollo con el vial que atraviesa el Sector S-UDSO-16 y que continúa hasta la localidad de Carbajal de la Legua.

En este documento para Aprobación Definitiva se excluye la parte de la finca exterior al vial proyectado paralelo al río, salvo la parte de la citada finca que ya se encontraba incluida en las NUM de Sariegos, manteniéndose por tanto en ese punto la delimitación fijada en las mismas.

-La parte de las fincas con referencia catastral número 5943005TN8254S0001PU y nº 5943008TN8254S0001FU, situadas en el centro del Sector S-UDSO-16, calificadas como Sistema General.

Existe discordancia entre los planos en los que aparece grafiado como "V-1", en la ficha urbanística en la que no se establece nada sobre el particular y el apartado de las normas relativo a las Determinaciones particulares del Suelo Urbanizable Delimitado sin Ordenación Detallada para el núcleo de Azadinos en el que interpreta que se trata de un Sistema General. Por ello, se propone la supresión del grafiado "V-1" y la modificación del texto para hacer constar expresamente que el Vial incluido en el S-UDSO-16 no es un Sistema General.

#### 2.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Existen tres parcelas catastrales dentro de la presente área de actuación de esta Modificación Puntual de las NUM. de Sariegos.

-Parte de la finca con referencia catastral número 5943005TN8254S0001PU, que linda al Norte y Sur, con Suelo Urbano Consolidado, al Este, con el Sector S-UDSO-16 de las NUM de Sariegos, y al Oeste, con la Carretera CL-623.

-Parte de la finca con referencia catastral nº 2416QA006103970000II, que linda al Norte, con el Sector S-UDSO-15 de las NUM de Sariegos, al Sur y Oeste, con el Sector S-UDSO-16 de las NUM de Sariegos, y al Este, con el vial proyectado paralelo al Río Bernesga.

-La parte de las fincas con referencia catastral número 5943005TN8254S0001PU y nº 5943008TN8254S0001FU, situadas en el centro del Sector S-UDSO-16, que lindan al Norte y al Sur, con el S-UDSO-16 de las NUM de Sariegos, al Este, con el Río Bernesga y al Oeste, con la Carretera CL-623.

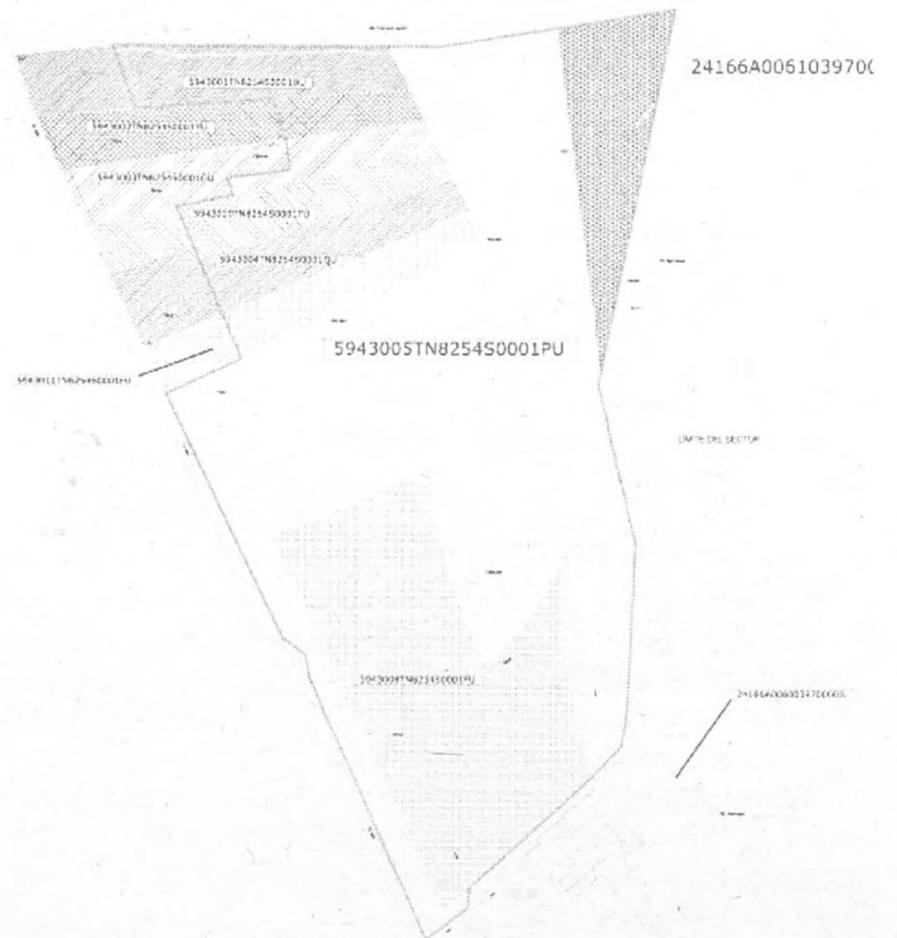


Fig 4: Estructura de la propiedad.

#### 2.7.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En el interior de las parcelas no existen infraestructuras de ninguna clase, al tratarse de parcelas vacías sin ningún uso en la actualidad.

#### 2.8.- INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.

El Ayuntamiento de Sariegos ha proyectado un entramado viario que une las localidades de Carbajal de la Legua y Azadinos, así como los Sectores S-UDSO-15 y S-UDSO-16, que se encuentra en fase de ejecución y que se recoge en el Proyecto "Puente sobre el río Bernesga y accesos desde Carbajal y Carretera CL-623", redactado por el Arquitecto D. Jorge Santos Domingo y el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Angel Mancebo Güiles.

La ejecución del vial que discurre por el Sector S-UDSO-16 cuenta con la aquiescencia de la propiedad del suelo que, además, correrá con los costes que le correspondan, al no tratarse de un Sistema General Viario.

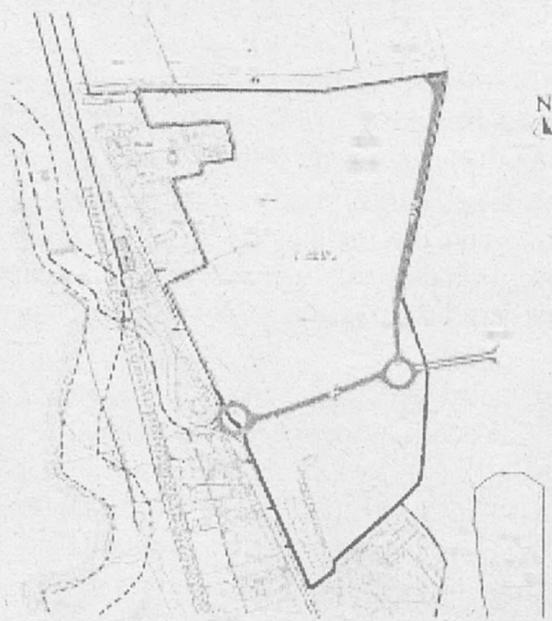


Fig 5: "Puente sobre el río Bernesga y accesos desde Carbajal y Carretera CL-623".

En León, mayo de 2006.

Modificado, noviembre de 2006.

2º Modificado, marzo de 2007.

El Arquitecto, José Carlos Reguera Álvarez.-El Abogado, Sofía Martínez Majo.

ANEXO I.-ACUERDO DE LA C.T.U.

ANEXO II.- INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA

TOMO II

MEMORIA VINCULANTE

DOCUMENTACION PARA LA APROBACION DEFINITIVA

En León, mayo de 2006.

Modificado, noviembre de 2006.

2º Modificado, marzo de 2007.

3.- MEMORIA VINCULANTE

3.1.- CONTENIDO:

Se propone la corrección de errores, el cambio de clasificación de las zonas afectadas por esta modificación y la supresión del Sistema General Vial:

-La porción de terreno de la finca con referencia catastral número 5943005TN8254S0001PU, pasará a incluirse en el Sector S-UDSO-16 de las NUM de SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA.

-La parte de la finca con referencia catastral número 2416QA006103970000II, pasará de SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE AGUAS A SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA, integrada el Sector S-UDSO-16, colindante con igual clasificación.

-La parte de las fincas con referencia catastral número 5943005TN8254S0001PU y nº 5943008TN8254S0001FU, de las que se suprime su clasificación de SISTEMA GENERAL.

3.2.- DOCUMENTACIÓN AFECTADA:

FICHA URBANÍSTICA S-UDSO-16.

PLANO 1.- ESTRUCTURA MUNICIPAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

PLANO 2C.- CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO: AZADINOS.

3.3.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL:

1.- Corrección de errores en la documentación gráfica de las NUM de Sariegos.

2.- Cambio en la clasificación del suelo de Suelo Rústico con Protección Natural de Aguas.

3.- Supresión de la clasificación del Sistema General Vial grafado como "V-1".

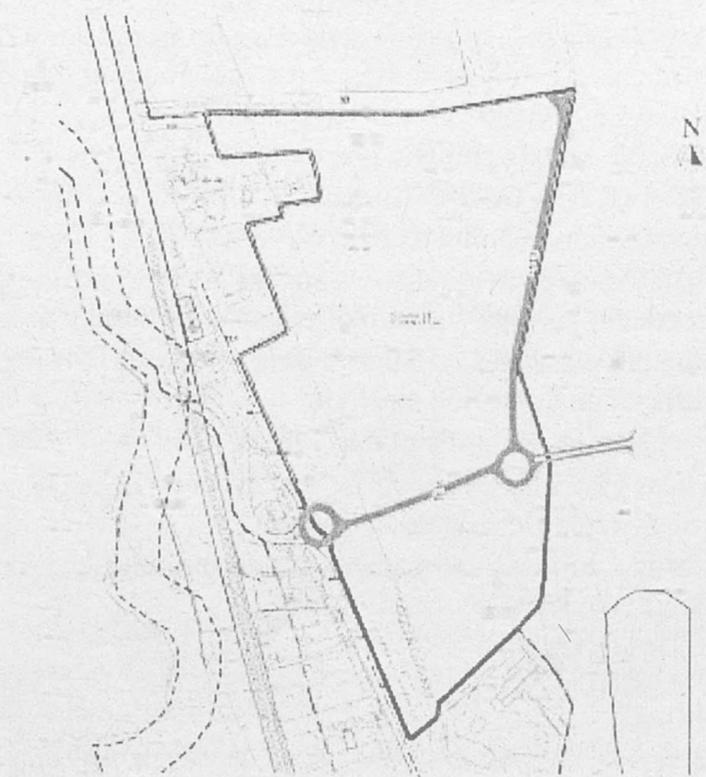


Fig 6: Detalle de la documentación gráfica modificada.

3.4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

A todos los efectos, el suelo ordenado por la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL pasa a tener la clasificación de SUELO URBANIZABLE establecida por las Normas Urbanísticas Municipales de Sariegos.

3.5.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

A todos los efectos, el suelo ordenado por la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL pasa a tener la calificación DELIMITADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA.

3.6.- RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.

Se mantienen todas las determinaciones de ordenación general establecidas en las NUM de Sariegos, en la LUCYL y en el RUCYL, vigentes.

\* Se mantienen los objetivos y propuestas del Sector S-UDSO-16, ampliándose únicamente su superficie ligeramente.

\* Se procede a la corrección de un error gráfico de las Normas Subsidiarias en base a los siguientes criterios:

-La franja de terreno afectada no viene claramente clasificada en las NUM de Sariegos:

- La calificación como Suelo Urbano Consolidado sería, de acuerdo con la documentación gráfica, la que se debería aplicar. Sin embargo, no se podría materializar el aprovechamiento debido a su forma alargada y estrecha, que no cumpliría en ningún caso con la parcela mínima establecida en las NUM de Sariegos.

- La calificación como Suelo Urbanizable sería coherente, sin embargo, no se encuentra incluida o adscrita a ningún Sector.

-La franja de terreno es colindante con el Sector S-UDSO-16 de las NUM de Sariegos.

-La franja de terreno es de la misma propiedad y forma parte de la finca catastral incluida en el Sector S-UDSO-16 de las NUM de Sariegos.

\* Se cambia la clasificación del suelo, pasando de Suelo Rústico a Suelo Urbanizable en base a los siguientes criterios:

-Inexistencia del fin por el que se estableció la protección:

- Las NUM de Sariegos ahora vigentes establecen una Protección Natural de Cauces de Agua, Lagunas y Embalses (Art. 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151 y 152).

- La trama viaria que recoge el Proyecto Público "Puente sobre el Río Bernesga y acceso desde Carbajal y Carretera CL-623", redactado por el Arquitecto D. Jorge Santos Domingo y el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Angel Mancebo Guiles, a instancia del Ayuntamiento de Sariegos, discurre en parte por el límite del Sector S-UDSO-16 y lo une con el sistema viario del Sector S-UDSO-15. La finca objeto de la modificación se enclava entre el vial y el Sector S-UDSO-16, incluyendo el propio vial.

- El sistema viario descrito hace que el fin de la protección natural recogida en las NUM de Sariegos desaparezca y desaparezcan los criterios de clasificación de Suelo Rústico con Protección Natural recogidos en el artículo 16.1.g) de la LUCYL y 37 del RUCYL.

-El terreno se ajusta a los criterios de Suelo Urbanizable Delimitado recogidos en el artículo 14 de la LUCYL y en el artículo 28 del RUCYL, ya que es conveniente el desarrollo urbanístico de esta finca junto con el Sector S-UDSO-16 para evitar un espacio de terreno inservible y abandonado entre el vial y el Sector.

-El terreno es colindante con el Sector S-UDSO-16 de las NUM de Sariegos.

-La parcela es de la misma propiedad que las colindantes incluidas en el Sector S-UDSO-16 de las NUM de Sariegos.

-La Ficha Urbanística modificada adapta su realidad geométrica a los límites de propiedad que realmente existen entre el Sector y la carretera CL-623.

-La inclusión de terrenos al Sudeste del Sector viene determinada por la necesidad de dar continuidad al vial proyectado en el Suelo Urbano Consolidado colindante, con sus servicios públicos proyectados, así como dar cabida a la rotonda proyectada en el vial público, en ejecución actualmente.

-El Servicio Territorial de Medio Ambiente ha manifestado que no plantea ninguna objeción a la modificación propuesta.

-Se ha respetado la masa arbórea existente, ya que actualmente no existe arbolado con carácter de protegido sobre el terreno que se recoge en la presente Modificación, por cuanto ha sido talada parcialmente para la ejecución del vial público y el resto está siendo talada, contando con la pertinente autorización.

-La zona de inundabilidad del río es exactamente la misma que la existente en el vial público proyectado al Noreste del Sector, lo que justifica claramente que no existen riesgos.

\* Se procede a la eliminación de la calificación como Sistema General Vial en base a los siguientes criterios:

-La calificación con Sistema General del Vial incluido en el Sector S-UDSO-16, va en contra del espíritu de las NUM de Sariegos ya que en éstas se fijan Dotaciones Urbanísticas, pero no Sistemas Generales, por lo que se debe a errores en las correcciones a que se sometieron hasta su aprobación definitiva.

-En el plano de la ficha urbanística del Sector S-UDSO-16 y en el plano de Clasificación, Calificación y Usos del Suelo de la localidad de Azadinos aparece grafiado "V-1". Si bien, el artículo 117 de las NUM de Sariegos recoge, tras definir los tipos de sección para las nuevas vías, que la todos los nuevos Sistemas Generales de Viales llevarán esta sección. Sin embargo no se recoge expresamente que todos los viales grafiados como V-1 sean Sistemas Generales.

Por ello, se propone la eliminación del grafiado V-1 de la ficha urbanística y del plano de Clasificación, Calificación y Usos del Suelo de la localidad de Azadinos.

-Conforme se establece en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, en las Normas Urbanísticas Municipales de Sariegos en el Suelo Urbanizable Delimitado sin Ordenación Detallada para el núcleo de Azadinos (Determinaciones particulares), se recoge:

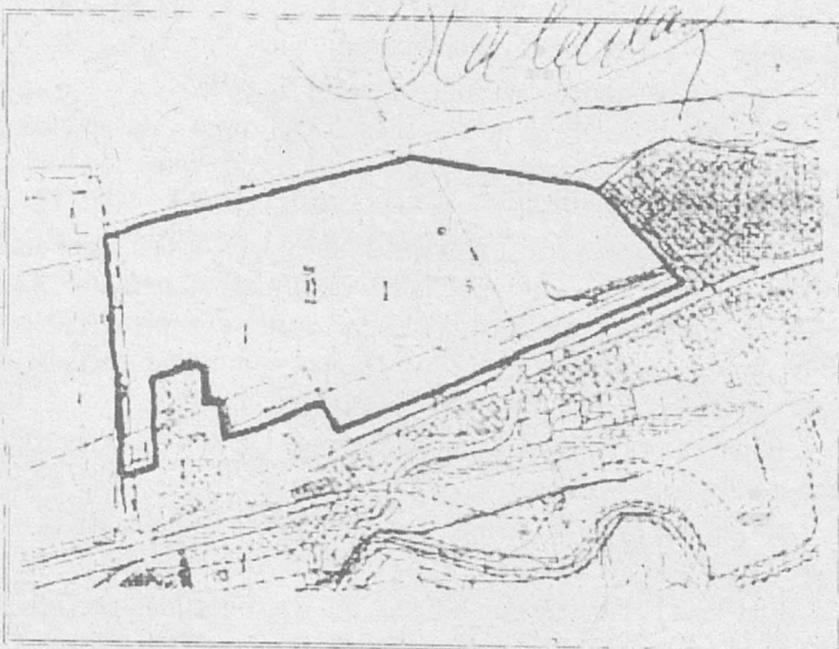
"... existen algunos viales ya trazados, considerados Sistemas Generales, que los Planes Parciales tendrán que respetar, de vital importancia para el municipio ya que unirán la localidad de Azadinos con el sur de la localidad de Carvajal".

Por ello, se propone la modificación de este artículo que pasará a tener el siguiente tenor:

"... existen algunos viales ya trazados, considerados Sistemas Generales, que los Planes Parciales tendrán que respetar, de vital importancia para el municipio ya que unirán la localidad de Azadinos con el sur de la localidad de Carvajal. No obstante, el vial que atraviesa el Sector S-UDSO-16 no tendrá la consideración de Sistema General".

3.7.- MODIFICACIONES: FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR S-UDSO-16

La ficha urbanística actual del Sector S-UDO-16 es:



ASPECTOS CUANTITATIVOS DEL SECTOR:

SUPERFICIE TOTAL: (M2)101.623

DENSIDAD EDIFICATORIA: (VIV/HA.): 15

APROV. MEDIO MAXIMO (M2/M2 EN EL USO PREDOMINANTE):

0.40

PLANEAMIENTO

FIGURA NECESARIA: Plan Parcial. Proyecto de Actuación. Proyecto de Urbanización

CARGAS: Cesión de la superficie destinada a Equipamientos y Zonas Verdes Públicas. Cesión de Viales. Aprovechamiento debido al Ayuntamiento y costear la Urbanización

PLAZOS: No se exige ningún plazo.

CONDICIONES VINCULANTES:

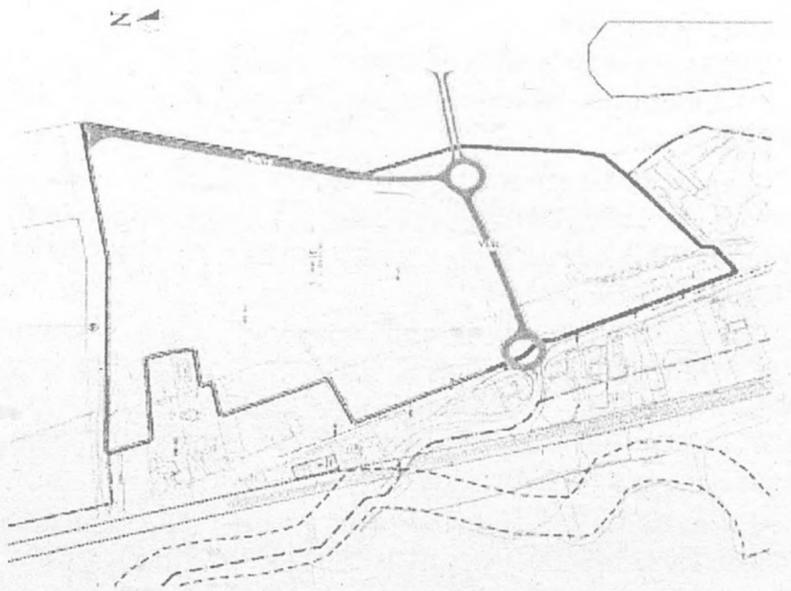
La urbanización se podrá realizar en varias fases.

Los viales vendrán determinados por el Plan Parcial correspondiente respetando los marcados en los planos de ordenación.

Los caminos existentes, incluido el de la zona oeste se convertirá en calle respetando la sección marcada.

Se respetarán las zonas de protección del río.

La ficha urbanística del Sector S-UDO-16 modificada será:



ASPECTOS CUANTITATIVOS DEL SECTOR:

SUPERFICIE TOTAL: (M2)117.556,57

DENSIDAD EDIFICATORIA: (VIV/HA.): 21

RESERVA DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA: 10 %

APROV. MEDIO MAXIMO (M2/M2 EN EL USO PREDOMINANTE):

0.40

USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL

USOS COMPATIBLES: USOS DE EDIFICACIÓN PARA ACTIVIDADES TERCARIAS

USOS PROHIBIDOS: LOS DEMÁS

PLANEAMIENTO

FIGURA NECESARIA: Plan Parcial. Proyecto de Actuación. Proyecto de Urbanización

CARGAS: Cesión de la superficie destinada a Equipamientos y Zonas Verdes Públicas. Cesión de Viales. Aprovechamiento debido al Ayuntamiento y costear la Urbanización

PLAZOS: No se exige ningún plazo.

OBSERVACIONES PARTICULARES:

La urbanización se podrá realizar en varias fases.

Los viales vendrán determinados por el Plan Parcial correspondiente respetando los marcados en los planos de ordenación.

Los caminos existentes, incluido el de la zona oeste se convertirá en calle respetando la sección marcada.

Se respetarán las zonas de protección del río.

Los viales grafiados en el interior del Sector no tienen la consideración de Sistema General de Red Viaria.

La densidad edificatoria se adapta a las determinaciones del artículo 122.2.d) del RUCYL.

3.8.- OTRAS CONSIDERACIONES:

A) INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL:

No se trata de un cambio sustancial, ya que afecta pequeñas partes de las fincas del término municipal colindantes con el Sector

S-UDSO-16 de Suelo Urbanizable Delimitado, de las NUM de Sariegos.

La inclusión de las fincas situadas al este del sector S-UDSO-16 dentro del ámbito del mismo contribuirá a una integración más eficaz del trazado viario proyectado por el Ayuntamiento de Sariegos (nuevo puente sobre el río Bernesga) en el sistema de comunicaciones del Municipio.

Por otro lado, la inclusión del terreno situado al oeste del sector anteriormente referido, no afecta en absoluto al modelo territorial propuesto por los instrumentos de Ordenación General actualmente vigentes para la zona.

Por último, la eliminación del Sistema General Vial incluido dentro del Sector no supone un cambio sustancial en las determinaciones de las NUM de Sariegos, estando, en todo caso, la ejecución del vial plenamente garantizada por el proyecto instado y tramitado por el Ayuntamiento de Sariegos y que se está ejecutando con la aquiescencia de la propiedad del suelo.

#### B) PATRIMONIO CULTURAL:

El artículo 54 de la vigente Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, establece:

“Los instrumentos de planeamiento urbanísticos que se aprueben, modifiquen o revisen con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, deberán incluir un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección, conforme a lo previsto en esta Ley, redactado por técnico competente.”

En la presente Modificación, y de acuerdo con las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas de Sariegos, no se afecta a ningún bien integrante del patrimonio arqueológico del término municipal.

Aportada la Memoria de la Prospección Arqueológica efectuada en el Sector S-UDSO-16, en la localidad de Azadinos, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León, en su Sesión celebrada en fecha 28 de febrero de 2007, acordó INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual N° 10 de las NUM de Sariegos.

#### C) TRÁMITE AMBIENTAL:

De acuerdo con el artículo 157 del RUCYL la presente modificación de NUM no estará sometida a trámite ambiental.

Esta documentación, junto con la documentación gráfica complementaria, forma la MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 10 DE LAS NUM. DE SARIEGOS, en el Sector

En León, mayo de 2006.

Modificado, noviembre de 2006.

2º Modificado, marzo de 2007.

El Arquitecto, José Carlos Reguera Alvarez .-El Abogado, Sofía Martínez Majo.

#### 4. PLANOS

PLANO 1.- ESTRUCTURA MUNICIPAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

PLANO 1.- ESTRUCTURA MUNICIPAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL. MODIFICADO MARZO 2007.

PLANO 2C.- CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO: AZADINOS.

PLANO 2C.- CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO: AZADINOS. MODIFICADO MARZO 2007.

8083

\* \* \*

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 31 de enero de 2007, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

5.- Modificación puntual n° 9 de las Normas Urbanísticas Municipales Ayuntamiento de Sariegos para su aprobación definitiva, si procede.

#### Antecedentes de hecho

I.- Mediante escrito, registrado de entrada el 19 de abril de 2006, el Alcalde - Presidente del Ayuntamiento de Sariegos remite a la Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares de la documentación técnica de la propuesta de referencia, así como copia del expediente administrativo.

II.- La aprobación inicial del expediente, se produjo por el Pleno de la Corporación, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, en sesión extraordinaria celebrada el 8 de noviembre de 2005, con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal en redacción dada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, exponiéndose al público, mediante publicaciones en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA n° 242 de fecha 19 de diciembre de 2005, *Boletín Oficial de Castilla y León* n° 268 de fecha 28 de diciembre de 2005 y en el periódico *Diario de León* de 24 de noviembre de 2005, respectivamente, durante el plazo de información pública no se presentaron alegaciones, según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 18 de abril de 2006.

III.- 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.

IV.- El acuerdo de aprobación provisional se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal en redacción dada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, en sesión extraordinaria celebrada el 12 de abril de 2006.

V.- Con fecha 18 de mayo de 2006, la Comisión Territorial de Urbanismo adoptó Acuerdo del siguiente tenor literal:

Acuerda:

A) Considerar lo expuesto en los apartados 4.3.2, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 del expositivo del Acuerdo y suspender la aprobación definitiva de la Modificación Puntual n° 9 de las Normas Urbanísticas Municipales tramitadas por el Ayuntamiento de Sariegos.

B) El Ayuntamiento de Sariegos deberá proceder a la subsanación de las deficiencias expresadas en el apartado anterior y elevar de nuevo el instrumento de planeamiento para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del presente Acuerdo.

VI.- Mediante escrito registrado de entrada con fecha 8 de noviembre de 2006, el Alcalde - Presidente del Ayuntamiento de Sariegos remite a la Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares de la documentación técnica de la propuesta de referencia, así como copia del expediente administrativo.

VII.- Las modificaciones derivadas del Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo tienen la consideración de sustanciales procediendo el Ayuntamiento de Sariegos a la realización de los trámites exigidos por el artículo 158.2 del RUCyL. En consecuencia se procede a la publicación de las modificaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA n° 172 de fecha 8 de septiembre de 2006, *Boletín Oficial de Castilla y León* n° 180 de fecha 18 de septiembre de 2006 y en el periódico *Diario de León* de 30 de agosto de 2006, respectivamente, durante el nuevo plazo de información pública no se presentaron alegaciones, según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 7 de noviembre de 2006.

VIII.- El Ayuntamiento de Sariegos adopta nuevo acuerdo plenario de aprobación se produce según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal en redacción dada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, en sesión extraordinaria celebrada el 7 de noviembre de 2006.

IX.- Con fecha 21 de diciembre de 2006, la Comisión Territorial de Urbanismo adoptó Acuerdo del siguiente tenor literal:

A) Considerar lo expuesto en los apartados 4.3.2 y 6 del expositivo del Acuerdo y suspender la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 9 de las Normas Urbanísticas Municipales Ayuntamiento de Sariegos

B) El Ayuntamiento de Sariegos deberá proceder a la subsanación de las deficiencias expresadas en el apartado anterior y elevar de nuevo el instrumento de planeamiento para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del presente acuerdo.

X.- Mediante escrito registrado de fecha 24 de enero de 2007, el Alcalde - Presidente del Ayuntamiento de Sariegos, remite a la Comisión Territorial de Urbanismo, tres ejemplares de la documentación técnica de la propuesta de referencia, así como copia certificación del acuerdo plenario adoptado. El nuevo acuerdo plenario de aprobación se produce según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal en redacción dada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el 22 de enero de 2007.

#### Fundamentos de derecho

1.- La tramitación del presente expediente ha de ajustarse a lo determinado por Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana (RDL 1/1992, de 26 de junio) en la parte no declarada inconstitucional por STC 6/1997, de 20 de marzo, Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local y demás normativa sectorial aplicable, el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y demás disposiciones de aplicación.

2.- La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 58, 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.

Una vez producida, en su caso, la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento se procederá a su notificación y publicación en los términos expresados en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

3.- Constan en el expediente tres ejemplares, debidamente diligenciados, con la documentación técnica siguiente:

- Memoria vinculante:
  - \* Antecedentes y objeto de la modificación
  - \* Alcance y justificación de la modificación
  - \* Identificación y justificación pormenorizada de la Modificación
- Normativa
  - \* Redacción artículo 47 NUM Actual y modificado
  - \* Redacción artículo 50 NUM Actual y Modificado
  - \* Ordenanza 3 Bis
  - \* Ordenanza 4 Bis
  - \* Capítulo VII Bis. Condiciones de desarrollo de Sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado

- Análisis influencia Modificación en el Modelo territorial
- Ficha Área de Suelo Urbanizable No Delimitado Valdejaran
- Anexos:
  - \* Informe Corporación Municipal a las Directrices de Ordenación del Territorio
  - \* Solicitud de informe Sectorial Servicio Territorial de Cultura. Administración Comunidad Autónoma de Castilla y León
  - \* Acuerdo de incorporación del Ayuntamiento de Sariegos a la Mancomunidad Municipal para el saneamiento integral de León y su Alfoz (SALEAL)

\* Delimitación de la Cornisa Topográfica y su correspondencia con la cota 915,00 m (Informe Técnico Ayuntamiento de Sariegos)

- Planos según la siguiente relación :

Plano nº 0: Situación

Plano nº 1: Clasificación del Suelo del Término Municipal - Ordenación Existente- E: 1/10000.

Plano nº 1: Clasificación del Suelo del Término Municipal - Modificación Propuesta- E: 1/10000.

Plano nº 2-D: Estructura Urbana - Clasificación del núcleo de Carvajal - Ordenación Existente E: 1/2000.

Plano nº 2-D: Estructura Urbana - Clasificación del núcleo de Carvajal - Modificación Propuesta. E: 1/2000.

4.- Así mismo, figuran en el expediente los siguientes informes y autorizaciones de carácter sectorial:

4.1.- Administración General del Estado: Confederación Hidrográfica del Duero. Emitido con fecha 29 de marzo de 2005. En el informe se establece expresamente que con la mención a una posible conexión al emisario de evacuación del Ayuntamiento de Sariegos, no se da una solución satisfactoria a la evacuación de aguas residuales de este sector residencial, por lo que se considera que los nuevos desarrollos residenciales, deben condicionarse a dar un tratamiento adecuado a los vertidos, bien mediante conducción al EDAR de León y su Alfoz o mediante su depuración independiente. Tal determinación deberá tenerse en consideración en la elaboración del Plan Parcial y, en todo caso, deberá corregirse la redacción existente en la página 10 de la Modificación (Justificación de la delimitación, Apartado Cuarto - Posibilidad de evacuación de aguas residuales, completando el emisario de evacuación existente del Ayuntamiento de Sariegos -) en los términos exigidos por el informe del organismo de cuenca.

4.2.- Informe Excm. Diputación Provincial: Emitido con fecha 9 de febrero de 2006, donde se expresa que la Modificación no afecta a bienes y derechos de la Institución provincial. Así mismo se vierten otras consideraciones no vinculantes en relación con la reclasificación y recategorización propuesta, aumento de densidad edificatoria, del número de viviendas y de la ordenanza de aplicación.

4.3.- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León

4.3.1.- Servicio Territorial de Fomento: Sección de Urbanismo y O.T.: Emitido con fecha 29 de marzo de 2006

4.3.2.- Comisión Territorial de Patrimonio: Se emite informe favorable por acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio de fecha 28 de diciembre de 2006..

4.3.3.- Servicio Territorial de Medio Ambiente: Emitido con fecha 2 de febrero de 2006 en sentido favorable.

5.- Objeto de la Modificación:

5.1.- Se reajustan los límites del Suelo Rústico inicialmente clasificado como Protegido Paisajístico, de forma que se mantiene la protección paisajística pero adaptándola, por un lado, a la franja de cornisa situada en la cota topográfica 915 m y, por el otro, al vial de acceso como límite inferior. Así mismo, se incluye dentro de la protección paisajística la vaguada con cauce existente en el ámbito (5 m a ambos lados medidos perpendicularmente al eje del cauce). Como consecuencia, se reclasifica parte del Suelo Rústico de Protección Paisajística como Suelo Urbanizable No Delimitado

5.2.- Se incluye la redacción de nuevas Ordenanzas (Ordenanza 3 Bis, Ordenanza 4 Bis y Capítulo VII Bis) de aplicación a todos

aquellos Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado y Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado de las Normas Urbanísticas Municipales, que en las actuales condiciones (Ordenanzas vigentes) y con las afecciones derivadas de la legislación sectorial y estándares urbanísticos de aplicación, no pueden cumplir la densidad mínima establecida por el RUCyL (artículo 122.2.d) del texto legal citado). Estas zonas afectan al Norte del Núcleo de Carbajal de la Legua.

5.3.- Se modifica el artículo 47 de las Normas Urbanísticas Municipales permitiendo la tipología de Vivienda Multifamiliar en las zonas anteriormente citadas. Las condiciones de edificación de la vivienda multifamiliar propuesta son las siguientes:

Número de plantas: Dos (Baja + 1)

Altura máxima a la cara inferior del alero: 7,50 m y a cumbre 11,00 m

Su aspecto formal se asimila a la vivienda unifamiliar prohibiéndose tipologías en bloque y prohibiéndose las fachadas continuas superiores a 35,00 m

Edificabilidad: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>

5.4.- Se modifica el artículo 50 de las Normas Urbanísticas Municipales relativo a la variedad tipológica que se fija en el 65% para vivienda multifamiliar, 50% para vivienda unifamiliar adosada, 25% para vivienda unifamiliar pareada y 25% para vivienda unifamiliar aislada, como máximo.

6.- En relación con la documentación aportada se aborda la subsanación de las deficiencias expresadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 21 de diciembre de 2006, de la manera siguiente:

6.1.- Se incorpora plano "2-D" -Ordenación existente y modificada del núcleo de Carvajal E: 1/2000- refleja la delimitación de los espacios libres impuestos como determinación vinculante del planeamiento para los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado de Carbajal de la Legua.

Se grafía en el Plano de Ordenación nº 2-D, haciendo constar en la leyenda la nueva Ordenanza de aplicación, derivada de aplicarse al Suelo Urbanizable Delimitado sin Ordenación detallada las nuevas Ordenanzas nº 3 bis y 4 bis.

6.2.- En relación con el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero en el que se pone de manifiesto que con la mención a una posible conexión al emisario de evacuación del Ayuntamiento de Sariegos, no se da una solución satisfactoria a la evacuación de aguas residuales de este sector residencial, por lo que se considera que los nuevos desarrollos residenciales, deben condicionarse a dar un tratamiento adecuado a los vertidos, bien mediante conducción al EDAR de León y su Alfoz o mediante su depuración independiente. Se aporta, por el Ayuntamiento de Sariegos, acuerdo del Consejo de la Mancomunidad Municipal para el Saneamiento Integral de León y su Alfoz, relativo a la incorporación del Ayuntamiento de Sariegos a la misma. En el citado Acuerdo se pone de manifiesto la posibilidad de incorporación del Ayuntamiento de Sariegos a la Mancomunidad pero condicionada a que sean realizadas las obras de ampliación del colector de la Avenida San Ignacio. En consecuencia, se considera que con anterioridad a cualquier aprobación del planeamiento de desarrollo afectado por la presente modificación debe quedar plenamente acreditada la incorporación del Ayuntamiento de Sariegos a la Mancomunidad Municipal para el Saneamiento Integral de León y su Alfoz, vertiendo la totalidad de sus aguas residuales a los colectores de la misma para su conducción al EDAR de León. De no producirse en los términos expresados la integración se deberá contemplar la necesidad de depuración independiente en el Plan Parcial de desarrollo.

6.3.- La presente modificación no está afectada por ningún modelo de Ordenación Territorial de Castilla y León al no estar aprobadas las Directrices de Ordenación del Territorio en el ámbito de actuación del presente expediente. No obstante es preciso significar que se encuentran en tramitación las Directrices de Ordenación del Territorio del Área Urbana de León, si bien no se contemplan los efectos determinados por el artículo 16 de la Ley 10/1998, de 5 de

diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León. Al respecto se aporta en el Anexo de las modificaciones informe del Ayuntamiento de Sariegos de fecha 16 de mayo de 2006 a las Directrices de Ordenación del Territorio en el que solicita la incorporación de las modificaciones actualmente en tramitación (entre ellas la objeto del presente expediente).

6.4.- La clasificación de los terrenos como Suelo Rústico Protegido Paisajístico y la consiguiente protección otorgada a los mismos ha venido dada en función de la valoración que en su momento efectuó el propio planificador (al no estar afectada la zona por ninguna figura de protección incluida en la Red de Espacios Naturales). Se desprende, por tanto, de lo anteriormente expresado que esta protección se estableció en base a unos valores que se estimó concurrían en la zona y que la hacían merecedora de tal protección. En este caso, entra en juego la potestad del planificador dentro de la discrecionalidad efectuando la Comisión Territorial de Urbanismo control de la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos. Es decir, el control de la Administración Autonómica se circunscribe a la exigencia de una adecuada motivación de la decisión adoptada.

Por ello, para proceder a su modificación ha de acreditarse en el expediente que los valores que en el momento de la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales concurrían en los terrenos objeto de la modificación, y que hicieron precisa su protección, no existen o no concuerdan con la realidad actual. En este sentido por parte, del Ayuntamiento de Sariegos se aporta informe ambiental que sirve de motivación a la nueva delimitación propuesta.

Por otra parte, tal y como se hizo mención en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 21 de diciembre de 2006, la justificación de la modificación se basa en que la delimitación del Suelo Urbanizable Protegido de carácter paisajístico no se corresponde con los valores naturales del terreno al tratarse de una meseta llana sin ningún tipo de vegetación admitiendo la protección en el tramo de cornisa natural comprendido entre la cota 890 que determinan las NUM y la cota 915 que constituye el límite de la cornisa natural. En este sentido se argumenta que los restantes terrenos afectados por la modificación se encuentran sobre una meseta, llana y sin ningún tipo de vegetación apreciable.

En este sentido tanto la Memoria Justificativa (pag. 21) como el artículo 195 de las NUM vigentes, determinan- respecto de los sectores ya delimitados en las zonas altas del núcleo de Carbajal de la Legua -colindantes con los afectados por la modificación- la necesidad de preservar la cornisa topográfica como elemento definidor del paisaje. Se establecen, por tanto, como límites de la cornisa topográfica, en los sectores citados, los terrenos comprendidos entre la cota 890 y 915. La Memoria Justificativa fija tal límite por encima de la cota de 890 m o en los puntos en que las pendientes superen el 30%.

En los sectores ya delimitados, como por ejemplo SUDSO-31, la cornisa topográfica se corresponde con las cotas citadas, estando previsto por la Ordenanza de aplicación que en esta zona se ubiquen los espacios libres públicos correspondientes.

Para la delimitación de la zona de cornisa topográfica en el ámbito objeto de la presente actuación el promotor utiliza las mismas cotas que en los sectores colindantes. La utilización de las mencionadas cotas en el nuevo ámbito exige un estudio de sección topográfica que acredite la correspondencia de la zona de cota que se mantiene protegida con la cornisa topográfica, asegurando de este modo que la zona reclasificada se corresponde con la meseta llana y no afecta a la cornisa natural que debe ser objeto de protección natural paisajística. Se aporta Informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Sariegos y plano adjunto que grafía la delimitación de la cornisa topográfica y su correspondencia con la meseta llana (cota 915), "la cual no afecta a la cornisa natural objeto de protección paisajística".

Por otra parte, el cauce existente se delimita respetando los cinco metros de zona de servidumbre marcados por la legislación sectorial.

6.6.- Respecto de la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales con el objeto de recategorizar como Suelo Urbanizable

Delimitado de un ámbito de Suelo Urbanizable No Delimitado se produce el desistimiento de la pretensión siguiendo las determinaciones del Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 18 de mayo de 2006.

6.7.- Respecto a la redacción de una nueva Ordenanza de Suelo Urbanizable Delimitado OR-6 particularizada para el Sector Valdejarán 1, se desiste, igualmente, de tal pretensión, siguiendo las determinaciones del Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo citado en el apartado anterior.

6.8.- Se redactan, por el contrario, nuevas Ordenanzas (Ordenanza 3 Bis, Ordenanza 4 Bis y Capítulo VII Bis) de aplicación a todos aquellos Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado y Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado de las Normas Urbanísticas Municipales, que en las actuales condiciones (Ordenanzas vigentes) y con las afectaciones derivadas de la legislación sectorial y estándares urbanísticos de aplicación, no pueden cumplir la densidad mínima establecida por el RUCyL (artículo 122.2.d) del texto legal citado). Estas zonas afectan al Norte del Núcleo de Carbajal de la Legua. En relación con las Ordenanzas 3 Bis y Ordenanza 4 Bis que afectan a Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado sin Ordenación Detallada, se grafían en el Plano de Ordenación nº 2-D, haciendo constar en la leyenda la nueva Ordenanza de aplicación.

Respecto del contenido de las Ordenanzas 3 Bis, Ordenanza 4 Bis y Capítulo VII Bis) se incorporan las correcciones exigidas por el apartado 6.7.1 del Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 21 de diciembre de 2006.

6.9.- Se modifica el artículo 15 Calificación zonal y Usos Globales en lo referente al Suelo Urbanizable Delimitado sin Ordenación Detallada, incorporando la Ordenanza 3 Bis y 4 Bis.

6.10.- Se da una nueva redacción al artículo 50 de las NUM.- Densidad edificatoria y variedad tipológica - que pasa a fijarse en el 65% para vivienda multifamiliar, 50% para vivienda unifamiliar adosada, 25% para vivienda unifamiliar pareada y 25% para vivienda unifamiliar aislada, como máximo.

Al respecto, y al objeto de garantizar la variedad tipológica, el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 21 de diciembre de 2006, consideró necesario establecer un tanto por ciento mínimo por cada una de ellas que garantice la coexistencia de las cuatro tipologías posibles. Se incorpora tal determinación si bien la redacción puede dar lugar a equívocos por lo que se propone la siguiente:

Máximo: 25% para viviendas unifamiliares pareadas y 25% para viviendas unifamiliares aisladas.

Mínimos: 15% para viviendas unifamiliares pareadas y 15% para viviendas unifamiliares aisladas.

La citada redacción garantiza la coexistencia de las cuatro tipologías existentes en la normativa urbanística del municipio de Sariegos.

6.11.- Se suprime la referencia a ORD-6 en Suelo Urbanizable No Delimitado al no existir dicha Ordenanza en el citado Suelo. No obstante se debe mantener la referencia relativa a Suelo Urbanizable No Delimitado: Mínimo RUCyL.

6.12.- Se suprime la referencia a 20 v/h que figura en la página 5 de la Memoria de la Modificación.

7.- En consecuencia con excepción de lo dispuesto en los apartados 6.10 y 6.11 del presente informe las modificaciones incorporadas por el redactor en el documento elevado para su aprobación definitiva incorpora las determinaciones contenidas en el Informe del Servicio Territorial de Fomento de fecha 26 de marzo de 2006 y en los Acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de fechas 18 de mayo y 21 de diciembre de 2006.

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 inconstitucionales por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la ya citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en lo que resulte aplicable

a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima y Derogatoria Única del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de urbanismo de Castilla y León, y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

Acuerda:

A) Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 9 de las Normas Urbanísticas Municipales Ayuntamiento de Sariegos, condicionando su eficacia y vigencia a la incorporación al expediente de las determinaciones especificadas en los apartados 6.10 y 6.11 del expositivo del presente Acuerdo.

B) En el plazo de quince días hábiles, a contar desde el siguiente a la recepción del Acuerdo, el Ayuntamiento de Sariegos deberá aportar nueva documentación que incorpore las correcciones e innovaciones reseñadas en el apartado A) del Dispositivo del Acuerdo. En dicho documento se harán constar las correcciones efectuadas pormenorizadamente, tanto en el documento con indicación de la página como en los planos, en su caso. El incumplimiento del plazo establecido determinará la caducidad del expediente de conformidad con lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo.

C) Facultar a la Secretaría de la Comisión Territorial de Urbanismo para proceder a la comprobación del cumplimiento de la condición establecida en el apartado A) del Dispositivo de este acuerdo, dando cuenta a la Comisión de lo actuado.

Con fecha 2 de abril de 2007 se emite Certificado por el Secretario y el Director de la Ponencia Técnica para hacer constar que se han cumplido las condiciones que se recogen en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 2007.

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

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

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

León, a 3 de abril de 2007.- El Secretario de la Comisión, Ignacio Santos Pérez.-Vº. Bº. la Vicepresidenta de la Comisión, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

\* \* \*

#### MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9

#### NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

#### SARIEGOS (LEÓN)

#### “VALDEJARÁN”

#### MEMORIA VINCULANTE

Texto refundido enero de 2007

Astorgano y Flórez Arquitectos SL

FORMULACIÓN

La formulación de la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales se redacta por un grupo de técnicos en virtud del contrato de asistencia técnica suscrito entre los promotores y Astorgano y Flórez Arquitectos SL.

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León es el precepto legal básico con el que se desarrolla ésta Modificación

Puntual de Normas Urbanísticas Municipales, junto con los artículos recogidos por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### ANTECEDENTES

Esta Modificación tiene sus inicios en el deseo de Los Promotores de la misma de asumir los compromisos urbanísticos necesarios para desarrollar como suelo urbano la zona propuesta.

La aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 4 de octubre de 2001 hace de éstas el instrumento de planeamiento vigente en el municipio.

Se pretende iniciar un expediente de Modificación Puntual -a tenor de lo recogido en el artículo 5: Revisión, Modificación y Suspensión de las Normas Urbanísticas vigentes.

La redacción de esta Modificación lo es respecto de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes para el término municipal de Sariegos, que fueron aprobadas con carácter definitivo por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de León con fecha 4 de octubre de 2001.

La aprobación inicial de la presente Modificación Puntual nº 9 de las Normas Subsidiarias Municipales se produjo en el Pleno del Ayuntamiento de Sariegos de fecha 8 de noviembre de 2005, exponiéndose al público mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 268 de fecha 28 de diciembre de 2005, *Boletín Oficial de Castilla y León* y en un diario de tirada provincial con fecha 24 de noviembre de 2005, no habiéndose presentado alegación alguna.

De conformidad con lo establecido en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en su nueva redacción dada por el Artículo Único de la Ley 10/2002, se solicitaron los informes perceptivos de los organismos correspondientes de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma y de la Diputación Provincial, así como el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, habiéndose emitido los informes que constan en el expediente administrativo, y que son los siguientes:

#### Administración General del Estado

1.- Informe de la Subdelegación del Gobierno. Área de Industria y Energía.

No emite informe, entendiéndose favorable.

2.- Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Se adjunta copia del acuerdo de incorporación del Ayuntamiento de Sariegos a la Mancomunidad Municipal para el Saneamiento Integral de León y su Alfoz, por el que se asegura un tratamiento adecuado a los vertidos, mediante su conducción al EDAR de León y su Alfoz.

#### Diputación Provincial

3.- Informe de la Excm. Diputación de León, solicitando que complete la documentación aportada.

No se produce cambio en la clasificación del suelo sino que simplemente se modifican los límites entre el Suelo Urbanizable No Delimitado y el Suelo Rústico con Protección Paisajística.

Respecto de la modificación de la Ordenanza 3, ésta se deja en su actual redacción y se redactan una Ordenanza 3 bis, Ordenanza 4 bis y capítulo VII Bis, que únicamente afectan a aquellos sectores en los que por las diferentes afecciones de la normativa (urbanística y sectorial), no pueden cumplir la densidad mínima establecida por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (pág. 8 y siguientes).

Se ha realizado un Estudio de Impacto Ambiental sobre el Sector.

El número máximo de viviendas previsto será inferior al máximo de 28 viviendas por hectárea que determinan las Normas Urbanísticas y, por lo tanto, se ajusta al máximo de 30 viviendas por hectárea de acuerdo con el artículo 122.2.d del RUCyL.

Administración de la Comunidad Autónoma. Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León

4.- Informe del Servicio Territorial de Cultura. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

No emite informe, entendiéndose favorable.

5.- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

Se recibe informe favorable con fecha 18/11/05.

5.- Informe del Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Se modifica el plano "2-D Ordenación Existente Núcleo de Carbajal". En correspondencia, se modifica también el plano "2-D Ordenación Modificada".

No es necesario graficar en el Plano de Ordenación nº 2-D la Ordenanza nº 6 del ámbito diferenciado, puesto que se elimina la nueva ordenanza.

El plano "Nº 1", ya recogía tanto el estado actual como el modificado, entendemos que se refiere al plano "Nº 0", pero este plano únicamente se refiere a la localización del Sector, no variando entre estado actual y modificado.

No es necesario aportar la totalidad de la redacción de los artículos 195 y 196 de las NUM, puesto que no se modifican, ya que se redactan unas nuevas Ordenanzas 3 y 4 Bis, sin influir en la redacción de las Ordenanzas 3 y 4 Existentes.

Se modifica la protección paisajística, incluyendo la vaguada con cauce existente en el ámbito, con una protección a ambos lados del mismo de 5,00 m, medidos perpendicularmente desde el eje del mencionado cauce.

Se justifica la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

Se incluyen las determinaciones expresadas en el artículo 123, en especial la determinada en el apartado c) para el suelo urbanizable no delimitado del ámbito de la Modificación.

Todas las especificaciones que figuran en el informe sobre la determinación de un Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, se han tenido en cuenta y, como consecuencia de ello, se ha optado por clasificarlo como Suelo Urbanizable No Delimitado.

Respecto de la modificación de la Ordenanza 3, ésta se deja en su actual redacción y se redacta una nueva Ordenanza 3 Bis.

6.- Informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León

El Ayuntamiento de Sariegos a emitido un Informe a las Directrices de Ordenación del Territorio con fecha 31 de mayo de 2006 en el que insta al equipo redactor de las mismas a tener en cuenta la presente modificación en cuanto a la variación de los límites de la protección paisajística. (se adjunta copia del informe municipal emitido como Anexo a esta Memoria).

Se justifica la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público (Página 7).

Se presenta un estudio topográfico en el que se remarca el límite nuevo propuesto (cota 915,00 m) delimitador de la cornisa natural a proteger (Se adjunta copia del informe del técnico municipal asumiendo la mencionada cota 915,00 m como delimitación de la cornisa topográfica, como Anexo a esta Memoria).

Todas las especificaciones que figuran en el informe sobre la determinación de un Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, se han tenido en cuenta y, como consecuencia de ello, se ha optado por clasificarlo como Suelo Urbanizable No Delimitado.

Respecto de la redacción de una Ordenanza 6 particularizada, ésta se anula, redactándose unas nuevas ordenanzas (Ordenanza 3 Bis y Ordenanza 4 Bis, así como un Capítulo VII Bis) de carácter general, para todos aquellos sectores de Suelo Urbanizable Delimitado o No Delimitado de las Normas Urbanísticas Municipales, que en las actuales condiciones (Ordenanzas de las Normas Urbanísticas Municipales) y con las afecciones (urbanísticas y sectoriales) que gravan a ciertas zonas y sectores, no puedan cumplir con los mínimos establecidos por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de enero) en cuanto a densidad edificatoria mínima, incluyéndose la vivienda multifamiliar como uso admisible, a los únicos efectos del cumplimiento de densidad mínima de vivienda determinado por el RUCyL.

Se justifica el uso de vivienda multifamiliar (se determina para este uso la edificabilidad máxima) manteniéndose para el resto de usos las edificabilidades existentes, así como la densidad edificatoria máxima (28 v/h).

No es necesario modificar el artículo 15 de las NUM, al tratarse de un Suelo Urbanizable No Delimitado.

Por el contrario, se redacta un nuevo artículo 47 y un nuevo artículo 50 para mantener la coherencia interna del texto de las NUM.

Registro de la Propiedad

No emite informe.

El acuerdo de Aprobación Provisional se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Sariegos en sesión extraordinaria de fecha 12 de abril de 2006.

Con fecha 18 de mayo de 2006, la Comisión Territorial de Urbanismo adoptó el Acuerdo siguiente:

Suspender la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 9 de las Normas Urbanísticas Municipales tramitadas por el Ayuntamiento de Sariegos hasta que se subsanen las deficiencias expresadas en el Acuerdo y se eleve de nuevo el instrumento de planeamiento para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, con un plazo de tres meses a contar desde la recepción del mencionado Acuerdo.

Con fecha 31 de enero de 2007, la Comisión Territorial de Urbanismo adoptó el Acuerdo siguiente:

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 9 de las Normas Urbanísticas Municipales Ayuntamiento de Sariegos, condicionando su eficacia y vigencia a la incorporación al expediente de las determinaciones especificadas en los apartados 6.10 y 6.11 del expositivo del presente Acuerdo, en el plazo de quince días a contar desde la recepción del mencionado Acuerdo.

6.10 Incorporar a la nueva redacción del artículo 50 de las NUM:

Máximo: 25% para viviendas unifamiliares pareadas y 25% para viviendas unifamiliares aisladas

Mínimo: 15% para viviendas unifamiliares pareadas y 15% para viviendas unifamiliares aisladas

6.11 En la ORD-6 en Suelo Urbanizable debe mantenerse la referencia relativa

Suelo Urbanizable No Delimitado: Mínimo RUCyL

OBJETO

El objeto de esta Modificación Puntual es la de variar el límite entre los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Delimitado y los clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural Paisajística, ajustando dicha protección a la cornisa natural digna de ella, en el paraje denominado "Valdejarán", en la zona colindante con la carretera N-630 Gijón-Sevilla y el Sector "Cueto del Moro", al Noreste del núcleo de Carbajal de la Legua.

Las vigentes Normas disponen, como instrumento de Ordenación Urbana en pleno desarrollo, de la suficiente capacidad para adaptarse a las diferentes vicisitudes que se van planteando, tanto a través de la clasificación de su suelo y de sus características como de la reglamentación particular de la facultad de edificar. La determinación de los distintos objetivos de la presente Modificación Puntual se conforma con arreglo a las necesidades urbanas provenientes y generadas por el propio desarrollo urbano del Municipio.

ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La propuesta de modificación del planeamiento se realiza según unos criterios que podemos sintetizar en la determinación de los usos autorizados y permitidos, asignación de intensidades y la normativa de aplicación a los mismos, modificando el límite entre los suelos clasificados como Rústico con Protección Paisajística y los suelos clasificados como Suelo Urbanizable No Delimitado.

Los Promotores de esta actuación deciden iniciar un expediente, que pretende la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales.

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Los terrenos objeto de la presente actuación se encuentran clasificados en las vigentes Normas Urbanísticas como Suelo Urbanizable No Delimitado y como Suelo Rústico de Especial Protección Natural (Paisajística).

Esta última clasificación no se corresponde con los valores naturales existentes. Si bien se cree necesario proteger una franja de terreno que se corresponde con una cornisa natural continuación de la existente más al sur de esta actuación (desde la cota 890,00 que determinan las NUM hasta la cota 915,00 límite de la mencionada cornisa en el área de actuación), el resto de los terrenos con esta protección se encuentran sobre una meseta, más o menos llana, y sin ningún tipo de vegetación apreciable.

El Ayuntamiento de Sariegos a emitido un Informe a las Directrices de Ordenación del Territorio con fecha 31 de mayo de 2006 en el que insta al equipo redactor de las mismas a tener en cuenta la presente modificación en cuanto a la variación de los límites de la protección paisajística. (Se adjunta copia del informe municipal emitido).

Por otro lado, la pendiente en las zonas destinadas a la edificación no supera nunca el 13 %, es decir, es inferior al 30 % que determinan las Normas Urbanísticas Municipales en su Memoria Justificativa como máximo.

Se presenta un estudio topográfico en el que se remarca el límite nuevo propuesto (cota 915,00 m) delimitador de la cornisa natural a proteger (se adjunta copia del informe del técnico municipal asumiendo la mencionada cota 915,00 m como delimitación de la cornisa topográfica).

Además, se establece una franja de protección paisajística y natural al cauce del arroyo que discurre por los terrenos clasificados como urbanizable sin delimitar, cumpliendo lo determinado en el Apartado 10.c) Memoria Justificativa de las Normas Urbanísticas Municipales.

La Modificación propuesta trata de racionalizar esta protección a la vez de posibilitar un desarrollo sostenible del resto de los terrenos afectados por la actuación.

Precisamente, esta racionalización de la protección (ajustándose a su realidad física) y el posible desarrollo sostenible de los terrenos afectados, acreditan, por sí solos, el interés público de su tramitación.

IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Modificaciones que suponen cambio de clasificación

Suelo Rústico Protección Natural Paisajística (SR/PN/PP)

\* Parte de los terrenos siguen con su clasificación actual, es decir, Suelo Rústico Protección Natural Paisajística, pero adecuándose a la franja de cornisa que realmente merece esta protección, ajustándose a la cota 915,00 como límite superior y al vial de acceso como límite inferior.

\* El resto de los terrenos afectados se clasifican como Suelo Urbanizable No Delimitado.

Normas Subsidiarias Municipales

Se pretende la inclusión de unas nuevas ordenanzas, (Ordenanza 3 Bis, Ordenanza 4 Bis y capítulo IV Bis), para todos aquellos sectores de Suelo Urbanizable Delimitado o No Delimitado de las Normas Urbanísticas Municipales, que en las actuales condiciones (Ordenanzas de las Normas Urbanísticas Municipales) y con las afecciones (urbanísticas y sectoriales) que gravan a ciertas zonas y sectores, no puedan cumplir con los mínimos establecidos por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de enero) en cuanto a:

- La densidad edificatoria mínima de 20 viviendas por hectárea es imposible de cumplir en vivienda unifamiliar exclusivamente o en las condiciones de simultaneidad con pareados y adosados, por lo que se pretende incluir la vivienda multifamiliar como uso admisible, a los únicos efectos del cumplimiento de densidad mínima de vivienda determinado por el RUCyL.

- Una vez introducido el uso de vivienda multifamiliar, es necesario revisar las edificabilidades máximas, siempre dentro de los parámetros máximos que determina el Reglamento.

Su redacción se adapta a las determinaciones del artículo 123 del RUCyL en cuanto a la clasificación de los usos.

Ha sido necesario modificar el articulado de las Normas Urbanísticas vigentes, al introducirse las nuevas ordenanzas mencionadas.

Planos de Ordenación

Han sido modificados los planos siguientes:

Estructura municipal

Clasificación del Suelo. Término Municipal

Plano 1 Escala 1/10:000

Estructura urbana

Clasificación, Calificación y Ordenanzas del Suelo

Carbajal Plano 2D Escala 1/2000

Se incluyen en el documento los Planos de Ordenación vigente y los de la Modificación propuesta.

Artículo 15

Redacción Actual

Suelo Urbano

Cada Zona de Suelo Urbano se identifica, en correspondencia con las categorías establecidas en la legislación urbanística (art. 12 LUCyL/99), por la calificación zonal asignada por las Normas Urbanísticas Municipales, que establece los usos e intensidades permitidos y por los tipos edificatorios predominantes o preferentes para la ordenación de los núcleos, bien como determinantes o preferentes para la ordenación general o de ordenación detallada.

A este respecto se establecen cinco ordenanzas diferentes para este tipo de suelo:

SU/C/CU/OR 1 SU/C/CU/OR 2 SU/C/OP

SU/NC/OR 3 SU/NC/OR 4

La definición de los diferentes parámetros para cada una de las ordenanzas se especificará en los capítulos correspondientes.

Suelo Urbanizable

Cada Zona de Suelo Urbanizable se identifica, en correspondencia con las categorías establecidas en legislación urbanísticas (artículo 12 LUCyL/99), por la calificación zonal asignada por las Normas Urbanísticas Municipales, que establece los usos e intensidades permitidos y por los tipos edificatorios predominantes o preferentes para la ordenación de los núcleos, bien como determinantes o preferentes para la ordenación general o de ordenación detallada.

S Suble DSO/R/OR 3

S Suble DSO/R/OR 4

S Suble D/I

S Suble ND/R./.

Modificación Propuesta

Suelo Urbano

Cada Zona de Suelo Urbano se identifica, en correspondencia con las categorías establecidas en la legislación urbanística (artículo 12 LUCyL/99), por la calificación zonal asignada por las Normas Urbanísticas Municipales, que establece los usos e intensidades permitidos y por los tipos edificatorios predominantes o preferentes para la ordenación de los núcleos, bien como determinantes o preferentes para la ordenación general o de ordenación detallada.

A este respecto se establecen cinco ordenanzas diferentes para este tipo de suelo:

SU/C/CU/OR 1 SU/C/CU/OR 2 SU/C/OP

SU/NC/OR 3 SU/NC/OR 4

La definición de los diferentes parámetros para cada una de las ordenanzas se especificará en los capítulos correspondientes.

Suelo Urbanizable

Cada Zona de Suelo Urbanizable se identifica, en correspondencia con las categorías establecidas en legislación urbanísticas (art. 12 LUCyL/99), por la calificación zonal asignada por las Normas

Urbanísticas Municipales, que establece los usos e intensidades permitidos y por los tipos edificatorios predominantes o preferentes para la ordenación de los núcleos, bien como determinantes o preferentes para la ordenación general o de ordenación detallada.

S Suble DSO/R/OR 3/Ord 3 Bis

S Suble DSO/R/OR 4/Ord 4 Bis

S Suble D/I

S Suble ND/R./.

Artículo 47

Redacción Actual

Se establece el tipo de unidad residencial permitido en cada zona, independientemente del tipo arquitectónico específico autorizado.

Las condiciones de habitabilidad de los usos residenciales se señalan en las Normas Generales para la Edificación.

R1 Vivienda unifamiliar.

Vivienda con accesos, elementos constructivos, servicios e instalaciones de uso propio y exclusivo.

R2 Vivienda multifamiliar.

Conjunto de viviendas que comparten, ya sea los accesos exteriores o interiores, elementos estructurales o de otro tipo, instalaciones, etc. en régimen de comunidad vecinal. En estas Normas sólo se permite su uso en el Suelo Urbano Consolidado/Casco Antiguo.

R3 Alojamiento colectivo.

Edificación para estancia y alojamiento colectivo con los servicios necesarios (residencias, internados...). Los establecimientos hoteleros se regulan con los usos terciarios.

Modificación Propuesta

Se establece el tipo de unidad residencial permitido en cada zona, independientemente del tipo arquitectónico específico autorizado.

Las condiciones de habitabilidad de los usos residenciales se señalan en las Normas Generales para la Edificación.

R1 Vivienda unifamiliar.

Vivienda con accesos, elementos constructivos, servicios e instalaciones de uso propio y exclusivo.

R2 Vivienda multifamiliar.

Conjunto de viviendas que comparten, ya sea los accesos exteriores o interiores, elementos estructurales o de otro tipo, instalaciones, etc. en régimen de comunidad vecinal. En estas Normas sólo se permite su uso en el Suelo Urbano Consolidado/Casco Antiguo y en todas aquellas zonas de Suelo Urbanizable No Delimitado o aquellos Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado del núcleo de Carbajal de la Legua que, por las especiales condiciones de afección de la normativa (Urbanística y Sectorial), no puedan cumplir con los estándares mínimos que especifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de enero), en concreto, para sectores con uso predominante residencial, el cumplimiento de la densidad mínima de viviendas edificables por cada hectárea del Sector que establece el mencionado RUCyL.

R3 Alojamiento colectivo.

Edificación para estancia y alojamiento colectivo con los servicios necesarios (residencias, internados...). Los establecimientos hoteleros se regulan con los usos terciarios.

Artículo 50

Redacción Actual

En relación con el artículo 36.1 de la LUCyL/99 sobre sostenibilidad y protección del medio ambiente para la mejora de la calidad de vida de la población, mediante el control de la densidad humana y edificatoria, y a la vista de las características morfológicas de los núcleos rurales de la zona y con la finalidad de no superar los niveles característicos de edificación construida legalmente en el entorno, en Suelo Urbano Consolidado se establece como límite máximo de densidad 30 viviendas o 5.000,00 m<sup>2</sup> construidos por ha. Para Suelo Urbano No consolidado o Suelo Urbanizable, la densidad máxima se establece en las condiciones específicas de cada Sector; y en Sectores de uso predominantemente industrial y de ser-

vicios, no se permitirá una ocupación de terreno por la construcción superior a 2/3 de la superficie del mismo.

- Suelo Urbano Consolidado/Casco Antiguo: \*
- Suelo Urbano Cons./Ampliación de Casco: \*
- Suelo Urbano Consolidado/Ord. Particular: La Existente
- Suelo Urbano No Consolidado/ORD3: 28 Viv/ha
- Suelo Urbano No Consolidado/ORD4: 15 Viv/ha
- Suelo Urbanizable Delimitado SOD/ORD3 28 Viv/ha
- Suelo Urbanizable Delimitado SOD/ORD4 15 Viv/ha
- Suelo Urbanizable NO Delimitado/ORD6 15 Viv/ha

Para la aplicación de las densidades anteriores se excluirán de las superficies de referencia los terrenos reservados para Sistemas Generales, según el artículo 36.1 de la LUCyL/99.

\* La resultante de la parcela mínima, la ocupación, y la edificabilidad.

Para los sectores en Suelo Urbanizable se prohíbe que se construya únicamente viviendas unifamiliares adosadas por lo que se establece una diversidad tipológica que se fija en el 50% para viviendas unifamiliares adosadas, 25% para viviendas unifamiliares pareadas, 25% para viviendas unifamiliares aisladas, como máximo.

#### Modificación Propuesta

En relación con el artículo 36.1 de la LUCyL/99 sobre sostenibilidad y protección del medio ambiente para la mejora de la calidad de vida de la población, , mediante el control de la densidad humana y edificatoria, y a la vista de las características morfológicas de los núcleos rurales de la zona y con la finalidad de no superar los niveles característicos de edificación construida legalmente en el entorno, en Suelo Urbano Consolidado se establece como límite máximo de densidad 30 viviendas o 5.000,00 m<sup>2</sup> construidos por ha. Para Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, la densidad máxima se establece en las condiciones específicas de cada Sector; y en Sectores de uso predominantemente industrial y de servicios, no se permitirá una ocupación de terreno por la construcción superior a 2/3 de la superficie del mismo.

- Suelo Urbano Consolidado/Casco Antiguo: \*
- Suelo Urbano Cons./Ampliación de Casco: \*
- Suelo Urbano Consolidado/Ord. Particular: La Existente
- Suelo Urbano No Consolidado/ORD3: 28 Viv/ha
- Suelo Urbano No Consolidado/ORD4: Mínimo RUCyL
- Suelo Urbanizable Delimitado SOD/ORD3 28 Viv/ha
- Suelo Urbanizable Delimitado SOD/ORD4 Mínimo RUCyL
- Suelo Urbanizable NO Delimitado/ORD6 Mínimo RUCyL

Para la aplicación de las densidades anteriores se excluirán de las superficies de referencia los terrenos reservados para Sistemas Generales, según el artículo 36.1 de la LUCyL/99.

\* La resultante de la parcela mínima, la ocupación, y la edificabilidad.

Para los sectores en Suelo Urbanizable se prohíbe que se construya únicamente viviendas unifamiliares adosadas por lo que se establece una diversidad tipológica que se fija en

#### Máximos

- 65 % para viviendas multifamiliares
- 50 % para viviendas unifamiliares adosadas
- 25 % para viviendas unifamiliares pareadas
- 25 % para viviendas unifamiliares aisladas

#### Mínimos

- 15 % para viviendas adosadas
- 15 % para viviendas unifamiliares pareadas
- 15 % para viviendas unifamiliares aisladas

#### Ordenanza 3 Bis

Suelo Urbanizable Delimitado Sin Ordenación Detallada

#### Art. 193 Bis Definición

Edificación multifamiliar, adosada, pareada y aislada, en las zonas de nueva creación.

#### Art. 194 Bis Delimitación

Todos aquellos Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado del núcleo de Carbajal de la Legua que, por las especiales condiciones de afección de la normativa (Urbanística y Sectorial), no puedan cumplir con los estándares mínimos que especifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de enero), en concreto, para sectores con uso predominante residencial, el cumplimiento de la densidad mínima de viviendas edificables por cada hectárea del Sector que establece el mencionado RUCyL

En la Ordenación Detallada que desarrolle los Sectores afectados por el apartado anterior, deberá justificarse numéricamente, la imposibilidad del cumplimiento de la densidad mínima de viviendas edificables por cada hectárea del Sector que establece el RUCyL.

#### Clasificación urbanística:

La calificación zonal se aplica a los ámbitos o sectores señalados en los planos de ordenación en suelo urbano no consolidado mediante unidades de actuación.

#### Art. 195 Bis Condiciones de Uso

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

#### Usos predominantes:

R1 Vivienda Unifamiliar

#### Usos compatibles:

R2 Vivienda Multifamiliar

E Usos recreativos en espacios libres y zonas verdes

DU-ES Uso de edificación para equipamiento social

T Usos de edificación para actividades terciarias

#### Usos condicionados a la legislación sectorial:

II Actividades industriales compatibles con uso residencial (en la zona de polígono ganadero puede mantenerse dicho uso mientras no se apruebe el Estudio de Detalle).

#### Usos prohibidos:

Los demás

En la localidad de Carbajal de la Legua, los sectores ubicados en zonas altas no podrán destinar terreno a uso residencial por encima de las líneas de cotas 890,00 m debido sobre todo a la existencia de pendientes no adecuadas, deberá preservarse la cornisa topográfica como elemento definidor del paisaje. En estas zonas se ubicarán los espacios libres públicos correspondientes a los distintos sectores que se delimitan.

#### Artículo 196 bis Condiciones de Urbanización

Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso en las condiciones establecidas en los artículos 18 y 22 de la LUCyL/99.

#### Solar mínimo:

A efectos de parcelación, el solar mínimo será en función del tipo de vivienda:

150 m<sup>2</sup> para viviendas adosadas

300 m<sup>2</sup> para viviendas pareadas

400 m<sup>2</sup> para viviendas unifamiliares aisladas y viviendas multifamiliares (excepto en el suelo urbanizable no delimitado que se incrementa hasta los 500 m<sup>2</sup>)

En el caso de promoción conjunta de varias viviendas, se permite la agrupación de las mismas en una parte del solar quedando el resto como espacio libre de uso privado en régimen de comunidad o cesión para uso público.

En el caso de vivienda unifamiliar adosada o vivienda multifamiliar se prohíben las fachadas continuas superiores a los 35,00 m o cinco viviendas.

#### Frente mínimo:

6,00 metros o el existente

#### Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudio de Detalle y teniendo en cuenta lo que se establece sobre elementos disconformes con el planeamiento o fuera de ordenación para edificaciones existentes afectadas por nuevas alineaciones.

Las edificaciones, cuando se proyecten con retranqueos a alguno de los linderos, distarán un mínimo de 3,00 m en caso de abrirse huecos o 1,00 m en caso de ser ciegas.

Ocupación máxima:

La máxima ocupación del solar será del setenta y cinco (75) por ciento.

Edificabilidad máxima:

Vivienda Multifamiliar: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

0,8/0,5/0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No computarán a efectos de edificabilidad el espacio bajo-cubierta.

Densidad edificatoria:

28 Viv/ha, teniendo en cuenta que la superficie computable será la superficie total de la parcela, descontando Sistemas Generales, según determinaciones del artículo 36.1e de la LUCyL/99.

Linderos laterales:

3 metros excepto en viviendas agrupadas, y siempre cumpliendo las determinaciones del Código Civil. En los linderos con parcelas de diferentes propietarios se podrá adosar por acuerdo expreso presentado en el Ayuntamiento.

Cuando se realicen viviendas unifamiliares adosadas o vivienda multifamiliar no se permitirán fachadas continuas superiores a 35,00 m o cinco viviendas. Los retranqueos o los quiebros de fachada no se consideran cambios de fachadas a efectos de estas NUM.

En las agrupaciones de viviendas adosadas la separación a linderos en las viviendas de los extremos será de 3,00 m, es decir, que la separación entre agrupaciones será de 6,00 metros.

Lindero Posterior:

3,00 metros

Artículo 197 bis Condiciones de la Edificación

Tipo de edificación:

Edificación adosada, pareada o aislada.

Cuando la edificación pareada pretenda compartir medianería con parcela de distinta propiedad, deberá presentarse compromiso suscrito por los dos propietarios de que se va a compartir dicha medianería.

Número de plantas máximo

Dos plantas (baja + 1).

Alturas máximas:

La altura máxima a la cara inferior del alero será 7,50 m. La altura máxima a cumbrera será de 11,00 m.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales.

Vuelos:

Se autorizan todo tipo de vuelos, galerías o terrazas, respetando los retranqueos mínimos.

Aparcamiento:

Las edificaciones deben tener, dentro de la parcela, como mínimo una plaza de garaje por vivienda o 200 m<sup>2</sup> para otros usos y acceso para vehículos desde vía pública.

Art. 198 Bis Condiciones Estéticas

Las edificaciones, tanto la edificación principal como las auxiliares que se construyan dentro de la parcela para usos de garaje, almacén, taller, etc., deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Cerramiento de parcela: Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Sólo podrán ser opacos y hasta una altura de 1,00 m. En caso de mayor altura, se toleran rejas o vegetación.

En las viviendas multifamiliares, su aspecto formal deberá asimilarse a vivienda unifamiliar, prohibiéndose la tipología de bloque entre medianeras típica de asentamientos urbanos.

En las viviendas multifamiliares, se prohíben las fachadas continuas superiores a los 35,00 m, de la misma manera que para las viviendas unifamiliares adosadas.

Ordenanza 4 bis

Suelo Urbano No Consolidado

Suelo Urbanizable Delimitado Sin Ordenación Detallada

Artículo 199 bis Definición.

Edificaciones multifamiliares y aisladas de baja densidad, en las zonas de nueva creación a las afueras de los núcleos.

Artículo 200 bis Delimitación

Todos aquellos Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado del núcleo de Carbajal de la Legua que, por las especiales condiciones de afección de la normativa (Urbanística y Sectorial), no puedan cumplir con los estándares mínimos que especifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de enero), en concreto, para sectores con uso predominante residencial, el cumplimiento de la densidad mínima de viviendas edificables por cada hectárea del Sector que establece el mencionado RUCyL

En la Ordenación Detallada que desarrolle los Sectores afectados por el apartado anterior, deberá justificarse numéricamente, la imposibilidad del cumplimiento de la densidad mínima de viviendas edificables por cada hectárea del Sector que establece el RUCyL.

Artículo 201 bis Condiciones de Uso

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Usos predominantes:

R1 Vivienda Unifamiliar

Usos compatibles:

R2 Vivienda Multifamiliar

E Usos recreativos en espacios libres y zonas verdes

DU-ES Uso de edificación para equipamiento social

T Usos de edificación para actividades terciarias

Usos condicionados a la legislación sectorial:

II Actividades industriales compatibles con uso residencial (en la zona de polígono ganadero puede mantenerse dicho uso mientras no se apruebe el Estudio de Detalle).

Usos prohibidos:

Los demás

En la localidad de Carbajal de la Legua, los sectores ubicados en zonas altas no podrán destinar terreno a uso residencial por encima de las líneas de cotas 890,00 m debido sobre todo a la existencia de pendientes no adecuadas, deberá preservarse la cornisa topográfica como elemento definidor del paisaje. En estas zonas se ubicarán los espacios libres públicos correspondientes a los distintos sectores que se delimitan.

Artículo 202 bis Condiciones de Urbanización

Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiriera antes de que la edificación entre en uso en las condiciones establecidas en los artículos 18 y 22 de la LUCyL/99.

Solar mínimo:

500 m<sup>2</sup> o el existente

En el caso de vivienda multifamiliar se prohíben las fachadas continuas superiores a los 35,00 m o cinco viviendas.

Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudio de Detalle y teniendo en cuenta lo que se establece sobre elementos disconformes con el planeamiento o fuera de ordenación para edificaciones existentes afectadas por nuevas alineaciones.

Las edificaciones, cuando se proyecten con retranqueos a alguno de los linderos, distarán un mínimo de 3,00 m en caso de abrirse huecos o 1,00 m en caso de ser ciegas.

Frente mínimo:

15,00 metros o el existente

Ocupación máxima:

La máxima ocupación del solar será del setenta y cinco (75) por ciento.

Edificabilidad máxima:

Vivienda Multifamiliar 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No computarán a efectos de edificabilidad: Las edificaciones auxiliares de planta baja (hasta un máximo de cinco metros cuadrados), el semisótano y el espacio bajo-cubierta.

Densidad edificatoria:

Mínima densidad establecida en RUCyL, teniendo en cuenta que la superficie computable será la superficie total de la parcela, descontando Sistemas Generales, según determinaciones del artículo 36.1e de la LUCyL/99.

Linderos laterales:

3 metros excepto si se pactan medianerías.

Cuando se realice vivienda multifamiliar no se permitirán fachadas continuas superiores a 35,00 m o cinco viviendas. Los retranqueos o los quiebros de fachada no se consideran cambios de fachadas a efectos de estas NUM.

Lindero Posterior:

3,00 metros

Artículo 203 bis Condiciones de la Edificación

Tipo de edificación:

Edificación adosada, pareada y aislada.

Cuando la edificación pareada pretenda compartir medianería con parcela de distinta propiedad, deberá presentarse compromiso suscrito por los dos propietarios de que se va a compartir dicha medianería.

Número de plantas máximo

Dos plantas (baja + 1).

Alturas máximas:

La altura máxima a la cara inferior del alero será 7,50 m. La altura máxima a cumbre será de 11,00 m.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales.

Vuelos:

Se autorizan todo tipo de vuelos, galerías o terrazas, respetando los retranqueos mínimos.

Aparcamiento:

Las edificaciones deben tener, dentro de la parcela, como mínimo una plaza de garaje por vivienda o 200 m<sup>2</sup> para otros usos y acceso para vehículos desde vía pública.

Art. 204 Bis Condiciones Estéticas

Las edificaciones, tanto la edificación principal como las auxiliares que se construyan dentro de la parcela para usos de garaje, almacén, taller, etc., deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Cerramiento de parcela: Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Sólo podrán ser opacos y hasta una altura de 1,00 m. En caso de mayor altura, se toleran rejas o vegetación.

En las viviendas multifamiliares, su aspecto formal deberá asimilarse a vivienda unifamiliar, prohibiéndose la tipología de bloque entre medianeras típica de asentamientos urbanos.

En las viviendas multifamiliares, se prohíben las fachadas continuas superiores a los 35,00 m, de la misma manera que para las viviendas unifamiliares adosadas.

Capítulo VII Bis

Condiciones para el Desarrollo de Sectores en el Suelo Urbanizable No Delimitado

Artículo 217 bis Definición

Zonas aptas para la edificación en la cercanía de las localidades. Edificación multifamiliar, adosada, pareada y aislada en zonas de nueva creación.

Artículo 218 bis Delimitación

Todas aquellas zonas de Suelo Urbanizable No Delimitado del núcleo de Carbajal de la Legua que, por las especiales condiciones de afectación de la normativa (Urbanística y Sectorial), no puedan cumplir con los estándares mínimos que especifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de enero), en concreto, para sectores con uso predominante residencial, el cumplimiento de la densidad mínima de viviendas edificables por cada hectárea del Sector que establece el mencionado RUCyL

En la Ordenación Detallada que desarrolle los Sectores afectados por el apartado anterior, deberá justificarse numéricamente, la imposibilidad del cumplimiento de la densidad mínima de viviendas edificables por cada hectárea del Sector que establece el RUCyL.

Artículo 219 bis Condiciones de Uso

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Usos predominantes:

\* R1 Vivienda Unifamiliar

Usos compatibles:

\* R2 Vivienda Multifamiliar

\* E Usos recreativos en espacios libres y zonas verdes

\* DU-ES Uso de edificación para equipamiento social

\* T Usos de edificación para actividades terciarias

Usos condicionados a la legislación sectorial:

II Actividades industriales compatibles con uso residencial.

Usos prohibidos:

\* Los demás

Artículo 220 bis Criterios para la Delimitación de Sectores y Condiciones de Urbanización

Para la delimitación de sectores se establece una superficie mínima de 50.000 m<sup>2</sup> y se tienen que adaptar preferentemente a los límites de Sistemas Generales, elementos definatorios del paisaje o infraestructuras generales.

En el caso del suelo urbanizable no delimitado en la zona de la carretera N-630, los planes parciales correspondientes fijarán vías laterales de servicio que garanticen una buena conexión con la carretera nacional.

Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso en las condiciones establecidas en los arts. 18 y 22 de la LUCyL/99.

Solar mínimo:

A efectos de parcelación, el solar mínimo será en función del tipo de vivienda:

150 m<sup>2</sup> para viviendas adosadas

300 m<sup>2</sup> para viviendas pareadas

500 m<sup>2</sup> para viviendas unifamiliares aisladas y viviendas multifamiliares

En el caso de promoción conjunta de varias viviendas, se permite la agrupación de las mismas en una parte del solar quedando el resto como espacio libre de uso privado en régimen de comunidad o cesión para uso público.

En el caso de vivienda unifamiliar adosada o vivienda multifamiliar se prohíben las fachadas continuas superiores a los 35,00 m o cinco viviendas, de la misma manera que en las Ordenanzas 2 y 3.

Frente mínimo:

6 metros o el existente.

Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudio de Detalle

y teniendo en cuenta lo que se establece sobre elementos disconformes con el planeamiento o fuera de ordenación para edificaciones existentes afectadas por nuevas alineaciones.

Las edificaciones, cuando se proyecten con retranqueos a alguno de los linderos, distarán un mínimo de 3,00 m en caso de abrirse huecos o 1,00 m en caso de ser ciegas.

Ocupación máxima:

La máxima ocupación del solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del setenta y cinco (75) por ciento.

Edificabilidad máxima:

Vivienda Multifamiliar: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

0,8/0,5/0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No computarán a efectos de edificabilidad el espacio bajo-cubierta.

Densidad edificatoria:

Mínima densidad establecida en RUCyL, teniendo en cuenta que la superficie computable será la superficie total de la parcela, descontando Sistemas Generales, según determinaciones del artículo 36.1e de la LUCyL/99.

Linderos laterales:

3 metros excepto en viviendas agrupadas, y siempre cumpliendo las determinaciones del Código Civil. En los linderos con parcelas de diferentes propietarios se podrá adosar por acuerdo expreso presentado en el Ayuntamiento.

Cuando se realicen viviendas unifamiliares adosadas o vivienda multifamiliar no se permitirán fachadas continuas superiores a 35,00 m o cinco viviendas. Los retranqueos o los quiebros de fachada no se consideran cambios de fachadas a efectos de estas NUM.

En las agrupaciones de viviendas adosadas la separación a linderos en las viviendas de los extremos será de 3,00 m, es decir, que la separación entre agrupaciones será de 6,00 metros.

Lindero Posterior:

3,00 metros

Art. 221 Bis Condiciones de la Edificación

Tipo de edificación:

Edificación adosada, pareada o aislada.

Cuando la edificación pareada pretenda compartir medianería con parcela de distinta propiedad, deberá presentarse compromiso suscrito por los dos propietarios de que se va a compartir dicha medianería.

Número de plantas máximo

Dos plantas (baja + 1).

Alturas máximas:

La altura máxima a la cara inferior del alero será 7,50 m. La altura máxima a cumbre será de 11,00 m.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales.

Vuelos:

Se autorizan todo tipo de vuelos, galerías o terrazas, respetando los retranqueos mínimos.

Aparcamiento:

Las edificaciones deben tener, dentro de la parcela, como mínimo una plaza de garaje por vivienda o 200 m<sup>2</sup> para otros usos y acceso para vehículos desde vía pública.

Artículo 222 bis Condiciones Estéticas

Las edificaciones, tanto la edificación principal como las auxiliares que se construyan dentro de la parcela para usos de garaje, almacén, taller, etc., deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Cerramiento de parcela: Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Sólo podrán ser opacos y hasta una altura de 1,00 m. En caso de mayor altura, se toleran rejas o vegetación.

En las viviendas multifamiliares, su aspecto formal deberá asimilarse a vivienda unifamiliar, prohibiéndose la tipología de bloque entre medianeras típica de asentamientos urbanos.

En las viviendas multifamiliares, se prohíben las fachadas continuas superiores a los 35,00 m, de la misma manera que para las viviendas unifamiliares adosadas.

#### ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL MODELO TERRITORIAL VIGENTE

La propuesta que se contiene en este documento no supone una variación o alteración de la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes, pudiéndose considerar a todos los efectos como una Modificación Puntual, a tenor de lo dispuesto en el artículo 5 de las Normas Urbanísticas vigentes en el término municipal de Sariegos, en artículo 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Todas estas modificaciones no suponen un aumento de la densidad edificatoria, que se mantiene dentro del límite establecido por el Reglamento de no exceder de 5.000 metros cuadrados por hectárea.

Por otro lado, y gracias a las cesiones de espacios libre públicos y equipamientos que son obligatorias en estos Sectores, se mantienen o, como en este caso, se aumentan los porcentajes de los mismos por habitante.

La documentación gráfica que acompaña a esta memoria, complementa la descripción realizada.

Los terrenos objeto de ésta Modificación, de acuerdo con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como a las disposiciones de la legislación vigente, quedarán clasificados en:

\* Suelo Urbanizable No Delimitado

\* Suelo Rústico con Protección Natural (Paisajística)

El desarrollo del suelo en tales condiciones, objetivo de los planteamientos de la Corporación Municipal, potencia el carácter residencial que se pretende para los núcleos del municipio en el entorno de la localidad de Carbajal de la Legua.

Como consecuencia de estas razones se propone la nueva delimitación antes definida, facilitando su posterior gestión, las siguientes circunstancias:

\* La facilidad de conexión con los servicios urbanísticos municipales.

\* La continuidad del desarrollo residencial de la zona, colindante con otros Sectores ya aprobados y en fase de ejecución.

\* Facilidad y disponibilidad de acceso a los Sectores desde la red viaria actual.

\* Posibilidad de abastecimiento de agua potable de la red en servicio de la entidad suministradora, el Ayuntamiento de Sariegos.

\* Fácil suministro de energía eléctrica, desde la red existente, propiedad de Iberdrola SA.

\* Posibilidad de evacuación de aguas residuales, completando el emisario de evacuación existente del Ayuntamiento de Sariegos.

\* Condiciones favorables de los terrenos que permiten la construcción de las infraestructuras y edificios sin un coste elevado.

\* Condiciones geomorfológicas y edafológicas favorables que hacen atractiva la actuación.

Con esta actuación, además de conseguir la consideración de suelo urbanizable de carácter residencial y de equipamiento que posibilite el desarrollo urbano, conseguiremos de una parte, el obtener un hábitat urbano de una calidad adecuada controlable mediante los preceptivos Planes Parciales, y de otra parte, que el Ayuntamiento posibilite la implantación de actividades que contribuyan al deseable desarrollo del municipio.

Todas las determinaciones establecidas en el artículo 123 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se recogen en la Ficha de características fundamentales que acompañan a esta Memoria Vinculante.

Para los aspectos no regulados aquí, se aplicarán las Normativas de aplicación correspondientes, y de manera concreta, la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y su correspondiente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La presente Documentación así como el resto que figura en el presente expediente de Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas, es a criterio de los Técnicos que suscriben, suficientemente definitiva para el objeto del mismo.

En León, enero de 2007.

Astorgano y Flórez Arquitectos SL.

Fdo.: Manuel Astorgano Feo y Agustín Flórez Macadán.

#### ANEXOS

1. Copia del Informe de la Corporación Municipal a las Directrices de Ordenación del Territorio de León.

2. Copia de la solicitud de Informe Sectorial del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León.

3. Copia del Acuerdo de Incorporación del Ayuntamiento de Sariegos a la Mancomunidad Municipal para el saneamiento integral de León y su Alfoz (SALEAL).

4. Copia del Informe/Plano del Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Sariegos, don Jorge Santos Domingo, referente a la delimitación de la cornisa topográfica y su correspondencia con la cota + 915,00 m.

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO		CARBAJAL de la LEGUA	
NOMBRE: VALDEJARÁN			
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
		<p>Se encuentra ubicado en el margen derecho de la Carretera N-630 Gijón-Sevilla, colindante con el Sector "Cueto del Moro" en fase de Gestión en estos momentos, al este del término municipal, en la localidad de Carvajal de la Legua, entre los parajes de "Valdecuenda" al norte y de "La Vogé" al sur</p>	
GESTIÓN DEL SUELO			
SISTEMA DE ACTUACIÓN		A determinar en el Proyecto de Actuación de cada Sector	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		Privada	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL			
SUPERFICIE TOTAL (m2)	195.968,50	EDIFICABILIDAD TOTAL, m2	97.984,25
Nº MÁX. VIV.	392	DENSIDAD (m2/Ha)	5.000,00
APROVECHAMIENTO POR MENORIZADO			
USOS	m2 CONST.	Nº VIV.	USOS PÚBLICOS
Residencial	97.984,25	(1)	Zona Verde Pública
			Equipamiento
			Otros
			Viviario
TOTAL	97.984,25		TOTAL
ASIGNACIÓN DE SUELOS (1)			
TITULARIDAD	%	EDIF. TOTAL (m2 const)	m2 SUELO
PÚBLICA		Según legislación urbanística vigente	
PRIVADA			
OBSERVACIONES			
<p>Uso predominante R1 Vivienda Unifamiliar</p> <p>Usos compatibles R2 Vivienda Multifamiliar (2) E Usos recreativos en espacios libres y zonas verdes DU-E Uso de edificación para equipamiento social T Usos de edificación para actividades terciarias II Actividad industrial compatible con uso residencial</p> <p>Usos prohibidos Todos los demás</p>		<p>(1) Según Legislación Urbanística vigente (2) Sólo sectores afectados por las siguientes Ordenanzas Ordenanza 3 Bis, Ordenanza 4 Bis y Capítulo VII Bis</p> <p>Superficie mínima de Sector: 50.000,00 m2 Superficie máxima de Sector: Totalidad del Ámbito</p> <p>No podrán autorizarse sectores con dimensión tal que los suelos no incluidos pertenecientes al suelo urbanizable y que aún estén pendientes de desarrollo, representen una superficie inferior a 0,75 Ha.</p>	

5429

\* \* \*

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 16 de mayo de 2007, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

2. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES. AYUNTAMIENTO DE SABERO, PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

I.- Mediante escrito, registrado de entrada el 24 de abril de 2007, el Alcalde - Presidente del Ayuntamiento de Sabero remite a la Comisión Territorial de Urbanismo cuatro ejemplares diligenciados de la documentación técnica de la propuesta de Modificación de referencia, así como copia del expediente administrativo debidamente compulsada.

II.- La aprobación inicial del expediente, se produjo por el Pleno de la Corporación, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril (en redacción dada por la Ley, 57/2003, de 16 de diciembre), en sesión ordinaria celebrada el 28 de septiembre de 2006, de acuerdo con el quórum exigido por el artículo 47.2.II) del citado texto legal, exponiéndose al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, nº 196 de fecha 10 de octubre de 2006, *Boletín Oficial de Castilla y León*, nº 196 de fecha 10 de octubre de 2006 y en el periódico *El Mundo la Crónica de León* de fecha 3 de octubre de 2006, respectivamente. Durante el período de información pública no se presentan alegaciones, según consta en la certificación del resultado de la información pública, emitida por el Secretario Municipal con fecha 20 de noviembre de 2007.

III.- 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.

IV.- El acuerdo de aprobación provisional, se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Sabero, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley, 57/2003, de 16 de diciembre, con el quórum exigido por el artículo 47.2.II) del citado texto legal, en sesión ordinaria celebrada el 21 de diciembre de 2006.

VI.- En fecha 4 de abril de 2007 el expediente se somete a la aprobación de la Comisión Territorial de Urbanismo donde se acuerda suspender la aprobación definitiva de la Modificación. Con fecha 24 de abril de 2007, el Ayuntamiento de Sabero remite a la Comisión Territorial de Urbanismo nueva documentación que incorpora las modificaciones exigidas por el citado órgano colegiado. Dichas modificaciones fueron aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 de abril de 2007, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley, 57/2003, de 16 de diciembre, con el quórum exigido por el artículo 47.2.II) del citado texto legal.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- La tramitación del presente instrumento urbanístico se ajusta a lo determinado por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana (RDL 1/1992, de 26 de junio), en la parte no declarada inconstitucional por STC 6/1997, de 20 de marzo, Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local, y demás normativa sectorial aplicable; el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y demás disposiciones de aplicación.

2.- La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 58, en relación con el artículo 138.2.a) 2º de la LUC y L y en el artículo 169 en relación con el 409.a) del RUC y L. 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.

Una vez producida, en su caso, la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento se procederá a su notificación y publicación en los términos expresados en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

3 - El municipio de Sabero dispone de Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal Urbanísticas aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 25 de abril de 1996.

El objeto de la modificación es el siguiente:

Núcleo de Sabero

-Ampliación al Suelo Urbano Consolidado al Suroeste del núcleo barrio de San Blas.

-Ampliación del Suelo Urbano Consolidado en Zona Suroeste en proximidades del arroyo

-Cambio de uso de la parcela del Instituto - C/ Nueva.

-Establecimiento de una nueva parcela destinada a sistema de espacio libre público en compensación de los aumentos de edificabilidad, en conformidad con el artículo 173 del RUCyL.

Núcleo de Olleros

-Cambio de uso de tres manzanas situadas al noroeste, en el barrio Alto.

-Ampliación de Suelo Urbanizable Delimitado sin Ordenación detallada en zona noreste con acceso desde carretera de Boñar.

-Reordenación de zona industrial al Oeste - la Herrera I, entre las carreteras de Cistierna y la privada de Huellas de Sabero.

-Establecimiento de una nueva parcela destinada a sistema de espacio libre público en compensación de los aumentos de edificabilidad, en conformidad con el artículo 173 del RUCyL.

Superficies objeto de reclasificación: (Ordenación General)

Ampliaciones de Suelo Urbano Consolidado - 3.701 m<sup>2</sup> De ellos 3.000 m<sup>2</sup> con destino a dotación urbanística pública y 701 a uso privado.

Ampliación de Suelo Urbanizable Delimitado - 49.213 m<sup>2</sup>

Superficies objeto de recalificación (Ordenación detallada)

Cambio de uso dotacional educativo a uso residencial privado - 3.960 m<sup>2</sup>

Cambio de uso Residencial Privado a Industrial privado - 17.820 m<sup>2</sup>

Reordenación de usos en polígono industrial La Herrera.

4.-Figuran en el expediente los siguientes informes y autorizaciones de carácter sectorial:

4-1.- Administración General de Estado.

4.1.1.- Ministerio de Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Duero. Emite informe con fecha 25 de enero de 2007. En dicho informe pone de manifiesto:

- La obligación de suministro de agua para el abastecimiento de la población, es del Ayuntamiento de Sabero. Por lo tanto, en el caso de que el Ayuntamiento no pueda atender a la nueva zona urbana, con los derechos de agua que posean en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de concesión u otra nueva, en el caso de que el abastecimiento a la nueva zona urbanizable se fuera a suministrar de manera independiente a la actual.

En este sentido, se deberá obtener por parte de esta Confederación Hidrográfica del Duero la correspondiente concesión (nueva o modificación de características de la existente) si se prevén realizar captaciones de agua superficial.

- En cuanto a las obras que afectan a cauce, o que estén situadas dentro de la zona de Policía, se deberá solicitar su autorización para la tramitación reglamentaria. A estos efectos se indica que se deberá respetar los cinco metros de zona de servidumbre, que regula la legislación sobre aguas, o en su caso tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

-No está permitido iniciar obras que afecten a zona de Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección, sin la preceptiva autorización administrativa previa de este Organismo de Cuenca.

-También hace referencia las obligaciones de carácter general en materia de vertidos.

4.2.- Informe Excma. Diputación Provincial: Solicitado y no emitido por lo que se ha de entender favorable a tenor de lo determinado por el artículo 153 del RUCyL.

4.3.- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León

4.3.1.- Servicio Territorial de Fomento. Sección de Conservación y Explotación: Emitido con fecha 26 de febrero de 2007.

4.3.2.- Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.- Informa favorablemente la Modificación de las Normas en sesión celebrada el día 28 de febrero de 2007.

4.3.3.- Servicio Territorial de Medio Ambiente.- Emitido con fecha 6 de octubre de 2006, no efectuando objeciones.

5.-A los efectos anteriormente descritos, se remite una copia del proyecto que consta de los siguientes documentos:

Presentación

Memoria Informativa

Memoria Vinculante.

Normativa

1.- Disposiciones Generales

2.- Ordenación General

3 - Unidades de Normalización de fincas

4.- Suelo Urbanizable

Documentación Gráfica

- Planos Serie 1.01 y 2.01.- Sabero Oeste. Estado Actual y Modificado. Escala 1/1.000

- Planos Serie 1.02 y 2.02.- Olleros la Herrera I. Estado Actual y Modificado. Escala 1/1.000

Plano Serie 3.01 Resumen de la Modificación Escala 1/2.500

Documentación que se estima suficiente a los efectos determinados por el artículo 169.3 del RUCyL. No obstante se deberá aportar un tercer ejemplar debidamente diligenciado, de conformidad con lo determinado por el artículo 160.2 del RUCyL.

6.- Del examen de la documentación se establecen las siguientes consideraciones:

6.1.- Ampliaciones de Suelo Urbano Consolidado.- Las ampliaciones del Suelo Urbano Consolidado (Plano 2.01) incorporan Planos de Infraestructuras que acreditan la existencia de servicios urbanos conforme determina el artículo 23.1 a) del RUCyL en relación con los artículos 130 y 169 del mismo texto legal.

6.2.-Ampliación de Suelo Urbanizable Delimitado sin Ordenación Detallada.- En cuanto a la clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado sin Ordenación Detallada de un Sector de Uso Industrial en la zona conocida como Barrio Alto, se considera adecuado el ejercicio de la potestad discrecional municipal respecto a la delimitación del Suelo Urbanizable al justificarse el interés público de la inclusión de un Sector con dicho uso en el municipio. No obstante, no se considera necesario incluir dentro de la ficha del Sector la asignación de aprovechamientos de titularidad pública o privada al no tratarse de una determinación de Ordenación General sino uno de los derechos/ deberes de los propietarios una vez establecida la ordenación detallada en el Suelo Urbanizable Delimitado

6.3.- Reasignación de usos dentro del Suelo Urbano Consolidado.- La zonificación de los diferentes usos dentro del Suelo Urbano Consolidado pertenece al ámbito de competencia municipal siempre que respete las posibles limitaciones derivadas de la legislación sectorial aplicable. Desde el punto de vista de las competencias asignadas a la Comisión Territorial de Urbanismo se considera adecuadamente justificado en el documento técnico el ejercicio de la potestad discrecional atribuida al Municipio. Así, en el supuesto específico de la reordenación de la zona industrial La Herrera I el cambio de zonificación no afecta a la delimitación de los espacios libres públicos establecidos por el planeamiento vigente.

6.4.- Cumplimiento de las determinaciones establecidas por el artículo 173 .b) del RUCyL.- En la documentación aportada se reserva suelo para el cumplimiento del artículo 173 del RUCyL, destinado a espacios libres públicos, no obstante se deberá justificar la reserva de suelo destinada a los aparcamientos.

Se detectan errores en el cálculo de la reserva para espacios libres públicos no obstante aunque la cesión final ( 1.345 m<sup>2</sup> en Sabero y 990 m<sup>2</sup> en Olleros) es muy superior a la exigida por el RUCyL deberán corregirse.

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 inconstitucionales por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la ya citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima y Derogatoria Única del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de urbanismo de Castilla y León, y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

**ACUERDA:**

A) APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES. AYUNTAMIENTO DE SABERO condicionando su eficacia y vigencia a la incorporación al expediente de las determinaciones especificadas en los apartados 4.1.1, 5 y 6.4 del expositivo del presente Acuerdo.

B) En el plazo de QUINCE días hábiles, a contar desde el siguiente a la recepción del Acuerdo, el Ayuntamiento de SABERO deberá aportar nueva documentación que incorpore las correcciones e innovaciones reseñadas en el apartado A) del Dispositivo del Acuerdo. En dicho documento se harán constar las correcciones efectuadas pormenorizadamente, tanto en el documento con indicación de la página como en los planos, en su caso. El incumplimiento del plazo establecido determinará la caducidad del expediente de conformidad con lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo.

C) Facultar a la Secretaría de la Comisión Territorial de Urbanismo para proceder a la comprobación del cumplimiento de la condición establecida en el apartado A) del Dispositivo de este Acuerdo, dando cuenta a la Comisión de lo actuado.

Con fecha 22 de junio de 2007 se emite Certificado por el Secretario y el Director de la Ponencia Técnica para hacer constar que se han cumplido las condiciones que se recogen en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 16 de mayo de 2007.

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

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

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

León, 25 de junio de 2007.-Vº. Bº., la Vicepresidenta de la Comisión, Ana Isabel Suárez Fidalgo.-El Secretario de la Comisión, Ignacio Santos Pérez.

\* \* \*

**MODIFICACIÓN Nº1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE SABERO**

**MODIFICACIÓN Nº1**

**ABREVIATURAS**

AM	Aprovechamiento Medio
AP	Aprovechamiento Patrimonializable
AR	Aprovechamiento Real
BOCyL	Boletín Oficial de Castilla y León
BOE	Boletín Oficial del Estado

BOP	BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA
CTU	Comisión Territorial de Urbanismo
DA	Disposición Adicional
LUCyL	Ley de Urbanismo de Castilla y León
RUCyL	Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
NNSS	Normas Subsidiarias Municipales
NNUU	Normas Urbanísticas Municipales
NNUUPP	Normas Urbanísticas Municipales con Ámbito Provincial
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
LPA	Ley de Prevención Ambiental
RGU	Reglamento de Gestión Urbanística
SU	Suelo Urbano
SUC	Suelo Urbano Consolidado
SUNC	Suelo Urbano No Consolidado
SUE	Suelo Urbanizable
SUED	Suelo Urbanizable Delimitado
SUEND	Suelo Urbanizable No Delimitado
SR	Suelo Rústico
UA	Unidad de Actuación

**0. PRESENTACIÓN.**

**0. 1. OBJETO Y CONTENIDO.**

El presente documento constituye la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Sabero, León, con diversos objetivos.

El documento se organiza conforme al siguiente esquema:

Memoria informativa.

Memoria Vinculante, conforme al artículo 169 del RUCyL. Entre otros aspectos, incluye:

Conveniencia y oportunidad de la modificación.

Justificación de las determinaciones.

Influencia sobre el modelo territorial y la ordenación general vigentes.

Normativa.

**0. 2. INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y REDACCIÓN.**

La elaboración de la Modificación ha corrido a cargo del Ayuntamiento de Sabero.

Su redacción fue encargada al equipo de urbanistas Rodríguez Valbuena Arquitectos.

En la redacción del documento de aprobación inicial han intervenido las siguientes personas:

**DIRECTORES:**

Andrés Rodríguez Sabadell, Arquitecto.

Susana Valbuena Rodríguez, Arquitecto.

**COLABORADORES:**

María Jesús Castro Fuertes, Arquitecto.

Sol Fraga Cundins, Arquitecto.

Fdo.: Andrés Rodríguez Sabadell, Arquitecto director del equipo.

**MEMORIA INFORMATIVA**

**1. INTRODUCCIÓN.**

**1º. LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SABERO.**

Las Normas Subsidiarias de Sabero (León) fueron aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de León en sesión celebrada el 10 de mayo de 1996 (BOCyL de 31 de mayo de 1996), entrando en vigor a partir de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 154 de fecha 8 de julio de 1996.

**2. ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.**

**2. 1. SITUACIÓN Y ÁMBITO.**

Las modificaciones planteadas están situadas en diferentes localizaciones que pasamos a enumerar:

Sabero:

\* ampliación de Suelo Urbano al suroeste del núcleo, en el Barrio de San Blas

\* ampliación de Suelo Urbano en la Zona suroeste, en el mismo barrio, en las proximidades del arroyo

\* cambio de uso de la parcela del instituto, situada en la calle Nueva

\* establecimiento de una nueva parcela destinada a sistema de espacio libre público en compensación de los aumentos de edificabilidad, en conformidad con el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Olleros:

\* cambio de uso de tres manzanas situadas al noroeste, en el barrio Alto

\* ampliación de suelo urbanizable delimitado, en la zona noroeste con acceso desde la carretera de Boñar

\* reordenación de zona industrial al oeste, La Herrera I, entre las carreteras de Cistierna y la privada de Hulleras de Sabero

\* establecimiento de una nueva parcela destinada a sistema de espacio libre público en compensación de los aumentos de edificabilidad, en conformidad con el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los planos de situación que se adjuntan recogen gráficamente la delimitación exacta de todas y cada una de las modificaciones propuestas.

## 2. 2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

### 1º. AMPLIACIONES DE SUELO URBANO

La modificación del planeamiento vigente plantea ampliaciones mediante la reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano directamente, en aplicación de la legislación urbanística autonómica actualmente vigente.

LOCALIDAD	CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
Sabero	Suelo Urbano	3.000
Sabero	Suelo Urbano	701

### 2º. AMPLIACIONES DE SUELO URBANIZABLE

Se amplía la superficie de Suelo Urbanizable mediante reclasificación de suelos Rústicos que no estaban previamente clasificados con una protección especial, debido a la existencia de alguna cualidad o localización que lo justificase.

LOCALIDAD	CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
Olleros	Suelo Urbanizable	49.213

### 3º. CAMBIO DE USO

Se proponen diversos cambios de uso.

En la localidad de Sabero, la parcela del Instituto, calificada como equipamiento educativo, pasa a ser residencial.

En el núcleo de Olleros, tres manzanas de uso residencial pasan a uso industrial.

LOCALIDAD	CAMBIO DE USO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
Sabero	Dotacional educativo. Residencial.	3.960
Olleros	Residencial. Industrial	17.820

### 4º. REORDENACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL LA HERRERA I

El polígono industrial situado en la localidad de Olleros presentaba una estructura urbana muy modificada respecto a la realidad construida y parcelada.

La propuesta pretende adaptar el planeamiento a la realidad construida en cuanto a la parcelación y la estructura viaria.

## 2. 3. ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES.

### 1º. USOS DEL SUELO. VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

De las dos ampliaciones de Suelo Urbano localizadas en Sabero, la más pequeña está ocupada por una edificación residencial unifamiliar. La otra no tiene construcciones, ni afecciones significativas. El uso del suelo actual de ésta última es de terreno baldío, no siendo productivo como terreno rústico.

La misma situación de este último terreno se produce para la ampliación de Suelo Urbanizable Delimitado propuesto.

En cuanto a los cambios de uso propuestos tenemos dos situaciones diferentes:

El cambio del uso dotaciones educativo proviene del actual estado de abandono de las escuelas que se encuentran en desuso por la nueva regulación educativa autonómica.

El otro cambio de uso se propone precisamente como intento de adecuación a la situación preexistente, ya que es el uso industrial, que se propone, el realmente existente.

### 2º. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Los ámbitos que se proponen como suelo urbano cuentan con la condición de solar estando dotados de acceso rodado e infraestructuras básicas a pie de parcela en condiciones suficientes para garantizar el servicio.

La misma situación se produce con el nuevo sector de Suelo Urbanizable en relación con los sistemas generales que deberían darle cobertura.

Las otras dos modificaciones se producen sobre suelos clasificados como urbanos donde están garantizadas las condiciones mínimas de servicios.

### 3º. OTRAS AFECCIONES.

No existen afecciones significativas en ninguno de los ámbitos donde se proponen modificaciones.

### 4º. ARQUEOLOGÍA.

El plan parcial que establezca la ordenación detallada del nuevo sector de Suelo Urbanizable propuesto deberá realizar una prospección arqueológica intensiva que garantice la inexistencia de impacto arqueológico.

## 2. 4. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.

### 1º. LEGISLACIÓN ESTATAL.

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. (BOE nº 89, de 14 de abril de 1998)

Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto (BOE núm. 27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979) en su parte no derogada.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999).

### 2º. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL núm. 70, de 15 de abril de 1999)

Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo, de Castilla y León.

Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León. (BOCyL núm. 236, de 10 de diciembre de 1998).

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según Decreto 22/2004, de 29 de enero, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León (BOCyL de 2 de febrero de 2004) (RUCyL)

## MEMORIA VINCULANTE

### 1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

#### 1. 1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. (artículo 169.3.b.1º)

La falta de vigencia de las actuales Normas Subsidiarias de Sabero hace necesaria su completa revisión y actualización. En cualquier caso este proceso requiere de un plazo de tiempo muy grande si tenemos en cuenta que todavía no han sido contratadas.

El Ayuntamiento en su obligación de regular la actividad urbanística tiene serios inconvenientes por el manejo de una normativa no adaptada y con desajustes respecto de la realidad vigente que dificultan la gestión.

La presente modificación pretende solucionar aquellos problemas, que a juicio de la corporación, resultan más acuciantes en la actualidad.

#### 1. 2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES (artículo 169.3.b.2º)

### 1º. AMPLIACIONES DE SUELO.

Las dos ampliaciones de suelo urbano propuestas están plenamente justificadas en aplicación del carácter reglado del suelo urbano según la legislación autonómica vigente.

Así en el RUCyL en su artículo 23 establece las condiciones que deben cumplir los terrenos clasificados como urbanos.

Las dos ampliaciones de suelo están incluidas en la trama urbana formando parte de un núcleo de población y son colindantes con la anterior delimitación del Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias.

Una de ellas pretende actualizar la clasificación a la situación existente incluyendo una vivienda unifamiliar existente que cumple con los tres criterios de clasificación de suelo urbano establecidos y que son el de la dotación de servicios, el de la consolidación y el de previa urbanización.

En cuanto a la segunda ampliación el objetivo es la construcción de un centro de la tercera edad y los terrenos cuentan al pie de la parcela de los servicios completos y en cantidad suficiente, cumpliendo de esta forma el criterio de dotación de servicios.

#### 2º. SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL.

Respecto al nuevo Suelo Urbanizable Delimitado se ha situado sobre un suelo No Urbanizable Ordinario de Régimen General.

El Suelo No Urbanizable Ordinario de Régimen General está determinado en el artículo 153 de las NNSS municipales y se define como aquellas zonas sin especiales valores naturales, generalmente cerca de los núcleos urbanos y que podrían acoger actividades no adecuadas al suelo urbano e incompatibles con zonas rústicas más valiosas, sin que ello suponga facilitar su deterioro.

La propia definición parece invitar a usos industriales en suelo rústico y una modificación como la presente que pretende una reclasificación a Suelo Urbanizable de Uso Industrial y promoción municipal está plenamente justificada en lo referente a categorías de suelo ya que no propone alteraciones sustanciales de uso ni presenta amenazas ambientales destacables.

Se trata, por lo tanto, de suelos baldíos que únicamente están a la espera de su puesta en valor desde el punto de vista urbanístico.

La superficie neta del sector es de 49.213m<sup>2</sup>, y no incluye Sistemas Generales adscritos, por lo que se trata de un sector continuo.

La densidad máxima Edificatoria se ha establecido en 5.000m<sup>2</sup>/ha en correspondencia con el máximo autorizado en el artículo 122.2.c del RUCyL.

La asignación de aprovechamientos se ha establecido en el 90% del aprovechamiento medio del sector conforme al artículo 19.2 de la LUCyL.

Los plazos para el desarrollo del sector son los máximos establecidos en la legislación vigente señalando un total de 8 años para establecer la ordenación detallada según el artículo 122.2 del RUCyL.

En cuanto al régimen de usos se siguen los establecidos por las NNSS de Sabero actualmente vigentes, sin perjuicio de las nuevas disposiciones complementarias que el Plan Parcial pueda establecer.

#### 3º. CAMBIOS DE USO.

Los dos cambios de uso que se proponen en la presente modificación pretenden una adecuación de las edificaciones existentes a la realidad municipal.

En lo referente a las escuelas han quedado sin uso definido al sufrir el cierre por la consejería de educación y cultura en su programa de reestructuración de las áreas rurales. El edificio se encuentra abandonado y corre peligro de arruinarse. Se propone un cambio a uso residencial que potencie su valor con el objetivo de rentabilizar un inmueble construido.

En relación con los usos residenciales que pasan a industrial se adaptan a la realidad existente de las construcciones.

#### 4º. REORDENACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL LA HERRERA I.

El polígono industrial situado en la localidad de Olleros presentaba una estructura urbana muy modificada respecto a la realidad construida y parcelada. Sin embargo este hecho notorio no se instrumentaba desde las normas existentes como modificación de lo existente, si no que se clasificaba como Suelo Urbano directamente sin ningún proceso de gestión.

Parece evidente que los sistemas gráficos utilizados cuando se realiza el levantamiento de este polígono no permitieron conocer

con el grado suficiente de detalle es estado actual y eso ha traído consecuencias de cierta envergadura en su gestión posterior.

La propuesta pretende adaptar el planeamiento a la realidad construida en cuanto a la parcelación y la estructura viaria. Se mantienen todas las zonas verdes incluidas, ya que su modificación traería como consecuencia una tramitación más complicada, si bien no se ajustan tampoco a lo existente.

#### 5º. TRAMITACIÓN AMBIENTAL.

No es preceptivo el dictamen medioambiental ya que la nueva superficie de suelo clasificado en la presente modificación no supera en más del 50% la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable vigente con anterioridad, ni está incluido en ninguno de los demás supuestos, conforme al artículo 157 del RUCyL.

#### 6º. ARQUEOLOGÍA.

No existe constancia de la presencia de yacimientos arqueológicos en los nuevos ámbitos reclasificados.

Se considera oportuno que en el supuesto de aparición de restos romanos y medievales los movimientos de tierra sean supervisados por un arqueólogo.

#### 1. 3. INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES. (artículo 169.3.b.3º)

Al no existir instrumentos de ordenación del territorio vigentes que establezcan un modelo territorial definido, la presente modificación no puede representar influencia alguna sobre él.

En cuanto al modelo de ordenación general vigente hay que decir que las alteraciones propuestas en la presente modificación tienen un carácter anecdótico dentro del conjunto de las NNSS vigente, suponiendo más bien pequeños ajustes en la ordenación.

El nuevo polígono industrial propuesto es el elemento de mayor envergadura de los señalados en la modificación pero es necesario señalar que se ha redactado en conformidad con la legislación urbanística vigente. Igualmente puede considerarse que la delimitación del sector se atiene a los criterios de racionalidad y calidad urbanística señalados en el artículo 35.3 del la LUCyL. El sector cuenta con buenas condiciones de accesibilidad, incluye un ámbito continuo y con una superficie razonable para el desarrollo de la actuación.

#### 1. 4. JUSTIFICACIÓN DE AUMENTO DE VOLUMEN O DENSIDAD (artículo 173)

##### 1º. SABERO.

- La ampliación de suelo urbano al suroeste del núcleo, en el Barrio de San Blas no supone aumento ni el volumen edificado ni el número de viviendas ya que su uso es para un equipamiento público (residencia de ancianos).

- La parcela de 701m<sup>2</sup> en la zona suroeste está incluida en la Ordenanza Residencial Edificación Aislada que impone una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>. Al poseer menos de 800 m<sup>2</sup> y estar ya edificada no puede considerarse que aumente el número de viviendas.

En cuanto a la edificabilidad partimos de los 80,81 m<sup>2</sup> construidos en la actualidad para compararlo con la superficie de la parcela de 701 m<sup>2</sup> multiplicado por 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad de la ordenanza residencial unifamiliar aislada. Esto supone un aumento de edificabilidad de 165 m<sup>2</sup>.

- El cambio de uso de la parcela del instituto a la ordenanza de bloque abierto supone en relación con el número viviendas, y siguiendo los datos característicos de la ordenanza: 50% de ocupación, tres plantas, 150 m<sup>2</sup> construidos por vivienda, un total de 26 nuevas viviendas.

En cuanto a la edificabilidad actual consideramos que es cero por tratarse de un equipamiento público.

Para el cálculo de la nueva edificabilidad seguimos los datos característicos de la ordenanza: 50% de ocupación, tres plantas, superficie de la parcela de 2.614 m<sup>2</sup>, lo que supone un total de 3.922 m<sup>2</sup> construibles

De todo lo anterior podemos concluir que los aumentos de número de viviendas o edificabilidad en la unidad urbana de Sabero son los siguientes:

Aumento del número de viviendas: 26 viviendas.

Aumento de edificabilidad: 4.087 m<sup>2</sup> construibles nuevos

Esto implica la cesión de espacios libres correspondiente al mayor de los dos valores siguientes:

Cesión correspondiente al número de viviendas: 520 m<sup>2</sup>.

Cesión correspondiente a la edificabilidad: 817 m<sup>2</sup>.

La cesión realmente efectuada es de 1.345 m<sup>2</sup>, muy superior a cualquiera de las dos cifras señaladas en el párrafo anterior.

Respecto al Art. 173.b y en relación con la reserva de suelo para aparcamientos la reserva de 41 plazas se cumple con el espacio reservado para los mismos en el nuevo viario propuesto.

2º. OLLEROS.

\* El cambio de uso de tres manzanas a uso Industrial, con ordenanza Residencial edificación aislada y superficie 17.820 m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta que la parcela mínima de 400 m<sup>2</sup> supone una reducción total de 45 viviendas.

En cuanto a la edificabilidad que supone la aplicación de las normas actuales tendríamos los 17.820 m<sup>2</sup> de parcela multiplicados por 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad de la ordenanza residencial unifamiliar aislada. Esto supone un total de 6.237 m<sup>2</sup>.

Para el cálculo de la nueva edificabilidad consideramos una superficie de parcela de 16.830 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> correspondiente a la ordenanza industrial. Esto supone un total de 10.098 m<sup>2</sup> construibles.

\* La ampliación de suelo urbanizable delimitado dispone de sus propias cesiones locales por lo que no debe tener en consideración a los efectos del artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

\* La reordenación de zona industrial al oeste, La Herrera I, se trata simplemente un cambio de la estructura de viario y no supone ningún cambio en el número de viviendas.

En cuanto a la edificabilidad partimos de una superficie de parcela neta inicial de 16.126 m<sup>2</sup> para compararlo con una superficie de parcela neta final de 17.527 m<sup>2</sup>. Para el cálculo de la superficie construable debemos tener en cuenta una edificabilidad de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> correspondiente a la ordenanza industrial que no varía en la modificación. Esto supone un aumento de edificabilidad de 840 m<sup>2</sup>.

De todo lo anterior podemos concluir que los aumentos de número de viviendas o edificabilidad en la unidad urbana de Olleros son los siguientes:

Aumento del número de viviendas: 0 viviendas.

Aumento de edificabilidad: 4.701 m<sup>2</sup> construibles nuevos

Esto implica la cesión de espacios libres correspondiente a 20 metros cuadrados por cada 100 nuevos metros cuadrados construibles: Cesión correspondiente a la edificabilidad: 940 m<sup>2</sup>.

La cesión realmente efectuada es de 990 m<sup>2</sup>, superior a la requerida por aumentos de edificabilidad.

Respecto al Art. 173.b y en relación con la reserva de suelo para aparcamientos la reserva de 47 plazas se cumple con el espacio reservado para los mismos en el nuevo viario propuesto.

#### NORMATIVA

##### 1. DISPOSICIONES GENERALES.

###### 1. 1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

El objeto de esta Normativa Urbanística es el desarrollo de las determinaciones de la presente Modificación.

###### 1. 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de la presente Modificación coincide con los ámbitos en los que se han visto modificadas determinaciones de ordenación general, dejando las de ordenación detallada para las propias NNSS vigentes.

###### 1. 3. ALCANCE.

La presente modificación establece las determinaciones de ordenación general sobre el ámbito señalado en el apartado anterior, dejando las de ordenación detallada para el instrumento de desarrollo o las NNSS según el caso. En cualquier caso, deberán entenderse como complementarias de las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales.

###### 1. 4. VIGENCIA.

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 pre-

sente modificación 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.

##### 1. 5. EFECTOS.

La entrada en vigor de la presente modificación 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 consta de los siguientes documentos: Memoria Informativa.

Memoria Vinculante.

Normativa.

##### 1. 7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

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

En todo lo no previsto en la presente Normativa Urbanística regirá lo estipulado en las Normas Subsidiarias de Sabero 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. ORDENACION GENERAL.

###### 2. 1. OBJETIVOS Y PROPUESTAS. (artículo 118 del RUCyL)

El objetivo de la presente modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Sabero es la siguiente:

Sabero:

\* ampliación de Suelo Urbano al suroeste del núcleo, en el Barrio de San Blas

\* ampliación de Suelo Urbano en la Zona suroeste, en el mismo barrio, en las proximidades del arroyo

\* cambio de uso de la parcela del instituto, situada en la calle Nueva

\* establecimiento de una nueva parcela destinada a sistema de espacio libre público.

Olleros:

\* cambio de uso de tres manzanas situadas al noroeste, en el barrio Alto

\* ampliación de suelo urbanizable delimitado, en la zona noroeste con acceso desde la carretera de Boñar

\* reordenación de zona industrial al oeste, La Herrera I, entre las carreteras de Cistierna y la privada de Hulleras de Sabero

\* establecimiento de una nueva parcela destinada a sistema de espacio libre público.

###### 2. 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. (artículo 119 del RUCyL)

De los objetivos de la modificación enumerados anteriormente, únicamente suponen alteración en la clasificación de suelo los siguientes:

Sabero:

\* ampliación de Suelo Urbano al suroeste del núcleo, en el Barrio de San Blas

\* ampliación de Suelo Urbano en la Zona suroeste, en el mismo barrio, en las proximidades del arroyo

Olleros:

\* ampliación de suelo urbanizable delimitado, en la zona noroeste con acceso desde la carretera de Boñar

###### 2. 3. DOTACIONES URBANÍSTICAS. (artículo 120 del RUCyL)

La alteración de dotaciones urbanísticas señaladas en la presente modificación son las siguientes:

Sabero:

\* ampliación de Suelo Urbano al suroeste del núcleo para la localización de una residencia de ancianos.

\* cambio de uso de la parcela del instituto que pasa a tener uso residencial

\* establecimiento de una nueva parcela destinada a sistema de espacio libre público, derivada del cumplimiento del artículo 173 del RUCyL.

Olleros:

\* En la ampliación de suelo urbanizable delimitado, únicamente aquellas al servicio del sector, derivadas del cumplimiento del artículo 44.3 de la LUCyL.

\* establecimiento de una nueva parcela destinada a sistema de espacio libre público, derivada del cumplimiento del artículo 173 del RUCyL.

#### 2. 4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (artículo 122 del RUCyL)

Del conjunto de modificaciones incluidas en el presente documento tienen la consideración de determinaciones de ordenación general las siguientes:

Sabero:

\* ampliación de Suelo Urbano al suroeste del núcleo, en el Barrio de San Blas

\* ampliación de Suelo Urbano en la Zona suroeste, en el mismo barrio, en las proximidades del arroyo

Olleros:

\* ampliación de suelo urbanizable delimitado, en la zona noroeste con acceso desde la carretera de Boñar

La ampliación de Suelo Urbano al suroeste del núcleo en el barrio de San Blas está incluida en la ordenanza de uso residencial edificación aislada y por lo tanto su regulación de ordenación detallada se especifica en el apartado correspondiente.

La ampliación de Suelo Urbano para la residencia de ancianos estará regulada como Sistema de Equipamientos de uso sanitario asistencial de las NNSS municipales.

La ampliación de Suelo Urbanizable Delimitado estará regulada en la presente modificación. Las determinaciones de ordenación general serán las establecidas en la Ficha correspondiente. En cualquier caso el Plan Parcial está habilitado para complementar y definir los usos que considere oportunos en base a los criterios generales establecidos en la ficha correspondiente.

#### 2. 5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (artículo 122 del RUCyL)

La ampliación de Suelo Urbano al suroeste del núcleo en el barrio de San Blas se regirá por las determinaciones de Ordenación Detallada de la Ordenanza de Edificación Aislada regulada en las NNSS de Sabero, artículos 188-192.

La ampliación de Suelo Urbano para la residencia de ancianos estará regulada como Sistema de Equipamientos de uso sanitario asistencial según artículos 100-103 de las NNSS municipales.

La parcela del instituto que pasa a tener uso residencial está regulada por la ordenanza específica en suelo urbano Residencial en bloque abierto SU/R/BA, definido en los artículos 178-182 de las NNSS de Sabero.

Las tres manzanas de Olleros que pasan a tener uso industrial están reguladas por la ordenanza específica en suelo urbano Industrial SU/I, definida en los artículos 193-197 de las NNSS de Sabero.

En el suelo urbanizable delimitado todas las determinaciones de ordenación detallada se remiten al Instrumento de desarrollo correspondiente.

La reordenación de la zona industrial oeste, La Herrera I, no incluye nuevas ordenanzas ni alteración de las existentes, adaptándose las nuevas manzanas a las determinaciones específicas de las NNSS vigentes.

#### 3. SUELO URBANIZABLE.

##### 3. 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

###### 1º. DETERMINACIONES GENERALES.

El suelo Urbanizable Delimitado señalado en la presente modificación estará regulado por las NNSS de Sabero actualmente vigentes en su capítulo quinto, si bien adaptándolo a la legislación autonómica conforme a las normas señaladas en la disposición transitoria cuarta del RUCyL.

Al mismo tiempo será de aplicación la ficha que se adjunta en el presente documento con las determinaciones de ordenación general correspondientes.

##### 3. 2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

###### 1º. DETERMINACIONES.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, la presente Modificación define los parámetros de sectorización y de ordenación general en el Suelo Urbanizable Delimitado, conforme al artículo 44.2-e de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, así como el artículo 122 del RUCyL.

###### 1. SECTORIZACIÓN.

La delimitación del sector único se recoge en los planos de ordenación.

###### 2. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL.

La presente Modificación establece para el sector las condiciones de ordenación general que se recogen de forma individualizada en la correspondiente ficha de esta normativa.

###### 3. 3. CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO.

###### 1º. OBJETO Y CONTENIDO.

La ficha que se acompaña a continuación, recoge las determinaciones relativas al ámbito del Suelo Urbanizable Delimitado establecido por la presente Modificación.

###### 2º. APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS.

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha del presente capítulo, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

Las cuantificaciones numéricas referidas a las superficies de actuación contenidas en las fichas, pueden verse afectadas por un margen de error de más menos un 5%, manteniendo íntegramente su validez.

###### 3º. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

La presente Modificación establece la sectorización en Suelo Urbanizable Delimitado, determinando una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen en la ficha que se adjunta a continuación, estableciéndose para el sector:

Delimitación del sector en los planos de ordenación.

Objetivos y propuestas de ordenación.

Determinaciones vinculantes, que serán aquellas que no puedan modificarse con el planeamiento de desarrollo.

Superficie del sector, donde se señalan tanto la superficie neta, equivalente a la superficie total del sector descontando los sistemas generales previstos; y la superficie de sistemas generales adscritos.

Densidad máxima de edificación, expresada como índice en m<sup>2</sup> construibles por cada Ha. de suelo de sector, y como superficie máxima en m<sup>2</sup> construibles (excluidos sistemas generales).

Densidad máxima de vivienda, no procedente por ser únicamente para sectores con uso predominante residencial.

Densidad mínima de edificación, no procedente por ser únicamente para sectores con uso predominante residencial.

Índice de variedad de uso, no procedente por ser únicamente para sectores con uso predominante residencial.

Plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.

Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:

El uso predominante.

Los usos compatibles.

Los usos prohibidos.

Definición y cuantificación de los Sistemas Generales adscritos a cada sector, con indicación expresa de aquellos casos en que además de la carga de obtención de suelo se asigna la de ejecución con carácter de conexión.

##### 3. 4. FICHA DEL SECTOR.

###### DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

###### 1. RELACIÓN DE PLANOS.

Se acompaña a continuación la relación de los Planos que integran la presente modificación. Sus títulos y escalas son los siguientes:

1.01	Estado actual. Sabero (Oeste)	E: 1/1.000
1.02	Estado actual. Olleros. La Herrera I	E: 1/1.000
2.01	Estado modificado. Sabero (Oeste)	E: 1/1.000
2.02	Estado modificado. Olleros. La Herrera I	E: 1/1.000
3.01	Resumen de la modificación	E: 1/2.500
4.01	Infraestructuras. Sabero (Oeste)	E: 1/1.00

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 16 de mayo de 2007, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

4. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES CON ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUD 8 "VALLE DEL POZO" (RESIDENCIAL EL TENDAL". AYUNTAMIENTO DE VALDEFRESNO.

#### ANTECEDENTES

I.- El Alcalde - Presidente del Ayuntamiento de Valdefresno remite con fecha 15 de septiembre de 2005 a la Comisión Territorial de Urbanismo documentación técnica de la propuesta de Modificación de referencia, así como copia del expediente administrativo.

Con fecha 14 de octubre de 2005 se suspende el plazo para resolver al no constar en el expediente administrativo la totalidad de los informes sectoriales exigidos por la Orden 1/20005, de 11 de marzo, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística sobre emisión de informes sectoriales en el procedimiento de aprobación de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (B.O.C y L. de 29 de marzo). No cumple, así mismo, la documentación remitida las determinaciones del artículo 160.2 y 3 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Con fecha 14 de septiembre de 2006, se remite nueva documentación administrativa y técnica que subsana las deficiencias anteriormente señaladas, momento a partir del cual se considera completo el expediente administrativo a los efectos determinados por el artículo 162.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

II.- La aprobación inicial del expediente, se produjo por el Pleno de la Corporación, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril (en redacción dada por la Ley, 57/2003, de 16 de diciembre), en sesión ordinaria celebrada el 24 de mayo de 2004, de acuerdo con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal, exponiéndose al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 209 de fecha 10 de septiembre de 2004, *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 176 de fecha 10 de septiembre de 2004 y en el periódico *El Mundo/ La Crónica de León* fecha 18 de agosto de 2004, respectivamente. Durante el periodo de información pública no se presentaron alegaciones según consta en certificación emitida por el Secretario Municipal de fecha 13 de octubre de 2004.

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.

III.- El acuerdo de aprobación provisional, se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Valdefresno, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley, 57/2003, de 16 de diciembre, en tres sesiones celebradas los días 15 de octubre de 2004, 25 de abril de 2004 y 21 de julio de 2006, todas ellas con el con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal.

IV.- En fecha 19 de Octubre de 2006 el expediente se somete a la aprobación de la Comisión Territorial de Urbanismo donde se acuerda suspender la aprobación definitiva. Con fecha 24 de enero de 2007, el Ayuntamiento de Valdefresno remite nueva documentación subsanando las deficiencias detectadas por la Comisión Territorial de Urbanismo. Dichas modificaciones son incorporadas en virtud de Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 de enero de 2007, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley, 57/2003, de 16 de diciembre, con el con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal.

V.- Con fecha 4 de abril de 2007 la Comisión Territorial de Urbanismo adopta nuevo Acuerdo de suspensión del instrumento de planeamiento. Posteriormente con fecha el Ayuntamiento remite subsanadas las deficiencia señaladas por la Comisión Territorial de Urbanismo, en virtud de Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en re-

dacción dada por la Ley, 57/2003, de 16 de diciembre, con el con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- La tramitación del presente instrumento urbanístico se ajusta a lo determinado por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana (RDL 1/1992, de 26 de junio) en la parte no declarada inconstitucional por STC 6/1997, de 20 de marzo, Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local y demás normativa sectorial aplicable; el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y demás disposiciones de aplicación.

2.- La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 58, en relación con el artículo 138.2.a) 2º de la LUC y L y en el artículo 169 en relación con el 409.a) del RUC y L. 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.

Una vez producida, en su caso, la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento se procederá a su notificación y publicación en los términos expresados en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

3.- En el Municipio de Valdefresno se encuentran en vigor las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de León en sesión celebrada el 13 de mayo de 2002.

La modificación es promovida por Residencial EL Tendal S.L. El objeto de la modificación de dichas Normas es, por una parte, el cambio de clasificación de parte de los terrenos clasificados como Suelo Rústico Común a Suelo Urbanizable Debilitado y, por otra, el establecimiento de un único Sector en el que se establece la ordenación detallada.

El ámbito afectado por la modificación se encuentra situado en la margen izquierda de la carretera C.V. 162/10 que une el núcleo de Corbillos de la Sobarriba con el de Valdefresno, a la entrada de este último núcleo, en la proximidad del Ayuntamiento. La superficie total de terreno afectada por la modificación es de 50.659,12 m<sup>2</sup>.

Como justificación a la modificación, se argumentan las siguientes circunstancias:

- La ausencia de suelo urbanizable delimitado en el núcleo de Valdefresno, el cual, tiene pretensiones de crecimiento urbanístico, como los demás pueblos que rodean y conforman el alfoz de León.

- La necesidad de modificar las Normas Urbanísticas previamente a la redacción del Planeamiento de Desarrollo.

- La situación física de los terrenos incluidos en la modificación que se considera conveniente para el desarrollo del municipio, y el interés municipal dado que es propietario de parte del suelo.

- La intención voluntarista y gestora del promotor de esta modificación, que no pretende solamente la inclusión de un suelo de su propiedad en un régimen de suelo específico, sino que además pretende la ordenación racional, fundamentada, que incluya además de sus propios terrenos, otros para alcanzar de esta manera la sinergia de todos los intereses existentes o que en el futuro puedan existir.

5.- A la finalidad anterior, se remiten tres ejemplares debidamente diligenciados correspondientes a la modificación de que se trata y su ordenación detallada que consta de los siguientes documentos:

Documento escrito incluyendo:

0.- Presentación

1.- Memoria informativa

2.- Memoria vinculante

3.- Plan de etapas

4.- Estudio económico

5.- Estudio de impacto ambiental

6.- Estudio arqueológico

7.- Convenio urbanístico

Planos según la siguiente relación:

-Plano Nº 1. Clasificación del suelo. Estado actual. E/1:25.000.

-Plano Nº 2. Clasificación del suelo. Estado reformado. E/1:25.000.

-Plano Nº 3. Limitación del área del sector. Zona Urbana. Estado actual E/1:2000.

-Plano Nº 4. Limitación del área del sector. Zona Urbana. Estado reformado. E/1:2000.

-Plano Nº 5. Planta Topográfica. E/1:1000.

-Plano Nº 6. Plano Catastral. E/1:1000.

-Plano Nº 7. Uso actual terreno catastral. Edificaciones y Vegetación. E/1:1000.

-Plano Nº 8. Infraestructuras de comunicaciones actuales. E/1:1000.

-Plano Nº 9. Instalaciones actuales. E/1:2000.

-Plano Nº 10. Red Viaria y peatonal. E/1:500.

-Plano Nº 11. Zonificación. E/1:500.

-Plano Nº 12. Planta de superficies de parcelas. E/1:500.

-Plano Nº 13. Planta de cotas de parcela. E/1:500.

-Plano Nº 14. Planta de alineaciones. E/1:500.

-Plano Nº 15/1. Aparcamientos públicos. E/1:500.

-Plano Nº 16. Estudio de Circulaciones. E/1:500.

-Plano Nº 17. Red de abastecimiento. E/1:500.

-Plano Nº 18. Red de saneamiento-fecales. E/1:500.

-Plano Nº 19. Red de saneamiento-pluviales. E/1:500.

-Plano Nº 20. Red de Baja Tensión. E/1:500.

-Plano Nº 21. Red de Telefonía y TV. E/1:500.

-Plano Nº 22. Red de Alumbrado. E/1:500.

-Plano Nº 23. Perfil "A". E/1:1.000 y 1:500.

-Plano Nº 24. Perfil "B". E/1:1.000 y 1:500.

-Plano Nº 25. Perfil "C". E/1:1.000 y 1:500.

-Plano Nº 26. Perfil "D". E/1:1.000 y 1:500.

-Plano Nº 27. Perfil "E". E/1:1.000 y 1:500.

-Plano Nº 28. Perfil "F". E/1:1.000 y 1:500.

-Plano Nº 29. Perfil "G". E/1:1.000 y 1:500.

-Plano Nº 30. Perfil "H". E/1:1.000 y 1:500.

La documentación se estima suficiente de acuerdo con las determinaciones de los artículos 130 y 142 del RUCyL. Asimismo se han seguido los preceptivos trámites legales en cuanto su tramitación, aprobación inicial, información pública y aprobación provisional, según los artículos 154, 155 y 159 del RUCyL respectivamente.

6.- En el expediente figuran además los siguientes informes de carácter sectorial:

1 - Administración General del Estado: Subdelegación del Gobierno. Área de Industria y Energía: se adjunta lista de requerimientos mínimos que se deben cumplir para el caso de que en el terreno afectado por las actuaciones se encuentren canalizaciones de gasoductos, oleoductos o líneas de distribución eléctricas

- Ministerio de Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Duero: examinada la documentación administrativa y técnica que obra en el expediente de referencia se efectúan las correspondientes Conclusiones que contienen las obligaciones de carácter general en materia de vertidos que deberán tenerse en cuenta.

2 - Delegación de la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León en León:

- Servicio Territorial de Cultura. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural: se emite en sentido favorable la estimación de la prospección arqueológica y consecuentemente el instrumento de planeamiento de referencia según acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio celebrada el 23 de mayo de 2006.

3 - Informe Excma. Diputación Provincial: en el mismo se señalan una serie de preceptos relativos a la falta de justificación del planteamiento de tramos de viales en fondo de saco o con conexión con caminos rurales no incluidos en el sector, y una serie de deberes señalados por la sección de Vías y Obras de aquel Organismo relativas al tipo de solución de la rotonda de acceso al nuevo sector, la obligación de suprimir el tramo de calle proyectado que une la Calle "G" con la rotonda y el retranqueo de tres metros de la alineación y por tanto de la edificación respecto de la "arista exterior de la explanación".

En fecha 19 de octubre de 2006 el expediente se somete a la aprobación de la Comisión Territorial de Urbanismo donde se acuerda suspender la aprobación definitiva. Posteriormente tras la realización de modificaciones se somete de nuevo a la aprobación definitiva del mismo por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 4 de abril de 2007, en la que se vuelve a suspender. Tras la subsanación de las deficiencias señaladas se desprende el cumplimiento de los parámetros establecidos en el artículo 128 del RUCyL, con una edificabilidad máxima de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, número máximo de viv/ha de 30 y mínimo de 20, reserva de suelo para espacios libres de 4.884,33 m<sup>2</sup> (superior a los 4.881,78 m<sup>2</sup> exigidos por el RUCyL), reserva de suelo para equipamientos de 4.954,85m<sup>2</sup> ( superior a los 4.881,78 m<sup>2</sup> exigidos por el RUCyL) de los cuales 2.441,98 m<sup>2</sup> son para públicos y 2.512,87 m<sup>2</sup> son para equipamientos privados, reserva para vivienda protegida de 2.440,89 m<sup>2</sup> (10% del aprov lucrativo del sector), reserva para aparcamientos de 246 plazas (superior a la exigida por el RUCyL)

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 inconstitucionales por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la ya citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima y Derogatoria Única del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de urbanismo de Castilla y León, y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES CON ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR SUD 8 "VALLE DEL POZO" (RESIDENCIAL EL TENDAL". AYUNTAMIENTO DE VALDEFRESNO.

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

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

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 61 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se procede a la publicación de la Memoria Vinculante de la modificación de referencia, así como de las normas urbanísticas, que comprenden los documentos escritos de carácter normativo, y la rela-

ción de los demás documentos, escritos o gráficos, que integran el documento aprobado, en los términos que se dejan expuestos.

León, a 25 de junio de 2007.-Vº. Bº. la Vicepresidenta de la Comisión, Ana Isabel Suárez Fidalgo.-El Secretario de la Comisión, Ignacio Santos Pérez.

#### O.PRESENTACIÓN

El presente documento con todos sus anexos constituye la modificación puntual que se pretende de las Normas Urbanísticas Municipales de Valdefresno, que presenta RESIDENCIAL TENDAL, S.L.

El trabajo ha sido realizado por el Estudio de Arquitectura Liébana Arquitectos, S.L., habiendo intervenido en su redacción:

- D. José Ángel Liébana Fresno: Arquitecto y Arquitecto Técnico

#### 1.- MEMORIA INFORMATIVA

##### 1.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS:

##### 1.1.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL:

El ámbito de la modificación es una porción de terreno de 51.922,20 m<sup>2</sup> situada al noreste del Término municipal de Valdefresno, en el límite con el Término Municipal de Valdefresno.

Los lindes del terreno por el Norte, Este y Oeste son suelo Rústico común, al Sur linda con un camino rural y con el camino vecinal 160/12 de Valdefresno por Paradilla a carretera P-1 (Puente Villarente-Boñar).

La forma geométrica resultante es totalmente irregular.

Se presentan planos del estado actual y reformado números del 1 al 6.

##### 1.1.2. ESTRUCTURA CATASTRAL

El plano de información número 6 recoge la delimitación catastral de las parcelas incluidas en el ámbito de modificación.

La memoria vinculante recoge el listado de propietarios.

##### 1.1.3. TOPOGRAFÍA

La configuración topográfica del ámbito presenta una superficie sensiblemente inclinada de Norte hacia el Sur, a una cota entre 857 y 861 metros sobre el nivel del mar.

Se presenta plano topográfico con curvas de nivel a escala 1:1000 (Plano número 5).

##### 1.1.4. DOTACIÓN DE SERVICIOS

Los terrenos no cuentan a fecha de hoy con los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, si bien resulta técnica y económicamente viable su enganche con la red de abastecimiento de Valdefresno y saneamiento de la mancomunidad de municipios que discurre por el reguero, emisario principal (según planos). El enganche con dicho colector es posible por su dimensionamiento y su cota con respecto a los terrenos a recalificar.

Por su parte la dimensión y condiciones de cauce y presión de la conducción de agua potable son suficientes para abastecer las necesidades del futuro emplazamiento residencial.

La red de baja tensión se distribuirá con el acondicionamiento de centros de transformación, según normas de la empresa suministradora.

##### 1.1.5. USOS DEL SUELO

El ámbito no está ocupado por edificación alguna, tratándose de terrenos agrícolas improductivos y productivos. Solamente existe un pozo superficial de riego.

##### 1.1.6. PLANEAMIENTO VIGENTE

Los suelos afectados por la presente modificación están clasificados como suelo rústico común, S.R.C.

Se acompaña documentación gráfica de la zona de los planos de clasificación y calificación de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes (Plano nº 1)

##### 1.1.7. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Se presenta informe del arqueólogo realizado sobre la zona, no encontrándose ningún yacimiento en el ámbito de actuación.

#### 1.2.- ACCESIBILIDAD E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

##### 1.2.1. RED VIARIA

El acceso se realiza a través del camino vecinal 160/12 de Valdefresno por Paradilla a carretera P-1 (Puente Villarente-Boñar).

##### 1.2.2. RED DE AGUA

Se tomara de la red existente de Valdefresno, en el punto indicado por el Ayuntamiento.

##### 1.2.3. RED DE SANEAMIENTO

La red de la mancomunidad de los municipios de Villaturiel, Valdefresno y Villasabariego discurre el reguero existente en la documentación gráfica, donde se conectaran los colectores de la urbanización. El emisario principal terminara en la depuradora de la mancomunidad.

##### 1.2.4. RED ELÉCTRICA

En el lateral Este de los terrenos, discurre una línea de media tensión de donde se tomara la acometida hasta el centro de transformación, según condiciones de la compañía suministradora.

#### 2. MEMORIA VINCULANTE

##### 2.1. INTRODUCCIÓN:

##### 2.1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

Las razones que respaldan la procedencia de instar la modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales del término municipal de Valdefresno, se basan en la justificación jurídico-urbanística y la propia conveniencia de dicha ordenación, en los siguientes hechos:

1.- El Ayuntamiento de Valdefresno carece de suelo urbanizable delimitado, siendo el único designado en las Normas de las que se pretende la modificación: Corbillos, Valdelafuente-Arcahueja, Santibáñez y Los Ajos, no encontrándose ninguno de estos sectores en Valdefresno pueblo, el cuál también tiene pretensiones de crecimiento urbanístico, como los demás pueblos que le rodean y conforman el alfoz de León.

2.- Si bien, el instrumento necesario para la transformación urbanística de dicho suelo, es el Planeamiento de Desarrollo, lo cierto es que es necesario, previamente, modificar puntualmente las normas urbanísticas del término municipal.

3.- Respecto a las fincas incluidas en el convenio, podemos concluir que su conveniencia viene dada:

-Por su situación física que es conveniente para el desarrollo del municipio.

-Los sistemas generales proyectados, al amparo de la utilidad pública y/o interés social del proyecto viario..

-El interés municipal dado que es propietario de parte del suelo.

4.- Respecto a la parcela no incluida en el convenio, la justificación viene dada por una mejora de la unidad de ejecución, respecto a la viabilidad de los trabajos materiales a realizar para su desarrollo.

5.- Todo esto unido a la intención voluntarista y gestora del promotor de esta modificación, que en ningún caso pretende la inclusión de un suelo de su propiedad en un régimen de suelo específico, para dejar baldía la ordenación sin una posterior ejecución de toda ella.

Muy por el contrario, lo que se pretende, es la ordenación racional, fundamentada, que incluya además de sus propios terrenos, otros para alcanzar de esta manera la sinergia de todos los intereses existentes o que en el futuro puedan existir.

6.- Existen pues criterios de oportunidad y técnicos de gestión de proceder a modificar la clasificación del suelo. La oportunidad es única y técnicamente viable y jurídicamente aconsejable proceder a la modificación puntual.

7.- Todo ello, unido a la existencia de un convenio urbanístico, que avala el interés municipal, y la inclusión de las detalladas fincas afectadas.

##### 2.1.2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN:

Se realiza una relación total de las fincas catastrales afectadas por la modificación y una relación de propietarios:

A.-RELACIÓN DE FINCAS CATASTRALES AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	M <sup>2</sup> CATASTRALES	M <sup>2</sup> REALES
00111/24178A52800111	RESIDENCIAL TENDAL,SL	10.570	14.695
00168/24178A52700168	RESIDENCIAL TENDAL,SL	18.640	17.641
00169/24178A52700169	AYTO.VALDEFRESN	2.660	2.189
05021/24178A52705021	SUSANA DIEZ GUTIÉRREZ	987	
05020/24178A52705020	JOSÉ MANUEL ALONSO ROBLES	1.149	
05019/24178A52705019	VICTORIANO MARTINEZ	1.363	
00110/24178A52800110	VICENTE GIL Y OTROS	10.865	

**B.-RELACIÓN DE DATOS Y DOCUMENTOS QUE NOS CONSTAN DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS:**

-RESIDENCIAL TENDAL,S.L.: C/ Condesa de Sagasta, nº 42-3º, 24001- León.

-SUSANA DIEZ GUTIÉRREZ: C/ 5 de mayo, nº 9-1º; León

-JOSÉ MANUEL ALONSO ROBLES: C/Santa Ana, nº 5; León

-AYUNTAMIENTO DE VALDEFRESNO: Valdefresno; León

**2.1.3. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN:**

La modificación del planeamiento vigente tiene el siguiente alcance:

1.- Cambio de la clasificación de los terrenos incluidos en el ámbito especificado en el punto anterior, de Suelo Rústico Común a Suelo Urbanizable Delimitado, conforme a la definición del art. 14.a) de la LUCYL.

2.- Delimitación de un único sector dentro de este ámbito conforme la art. 35.2 de la LUCYL.

3.- Indicación para el sector de los extremos requeridos en el art. 44.2 .e de la LUCYL.

**2.1.4. CONVENIO URBANÍSTICO:**

Se aporta como anexo a este expediente:

1.- Copia del convenio urbanístico firmado el 10 de diciembre del 2003 entre el ayuntamiento de Valdefresno y D. Vicente Gil Aguado en representación de RESIDENCIAL TENDAL, S.L.

2.- Copia de la publicación del referido convenio ratificado con fecha 10 de diciembre de 2003, por el Pleno del Ayuntamiento, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de 21 de enero del 2004.

Procede la incorporación de dicho convenio al presente documento en cumplimiento del artículo 94.3-b de la LUCYL.

**2.1.5. PROMOTORES:**

La presente modificación se presenta para su tramitación ante el Ayuntamiento de Valdefresno por RESIDENCIAL TENDAL, S.L., como propietaria mayoritaria.

**2.2.MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL:**

**2.2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. JUSTIFICACIÓN:**

La presenta modificación clasifica como suelo urbanizable delimitado, conforme a la definición del art. 14.a de la LUCYL, el ámbito definido y que pasará a denominarse Suelo Urbanizable Delimitado "EL VALLE DEL POZO", y que anteriormente se clasificaba como suelo rústico común. La justificación de este cambio de clasificación se fundamenta desde dos criterios complementarios:

-OPORTUNIDAD: La primera y más evidente justificación de la conveniencia de esta modificación es la aparición de una iniciativa privada que satisface los intereses generales del Ayuntamiento, con competencia para definir su modelo de ocupación del territorio.

-RECLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO COMÚN A SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (S.U.D): Sería el criterio de la posibilidad que otorga la LUCYL de realizarla de un modo concreto mediante una modificación puntual.

**2.2.2. SECTORIZACIÓN:**

Con arreglo a lo previsto en el artículo 35.2 de la LUCYL, la presente modificación determina un único sector, que se denominará Suelo Urbanizable Delimitado "EL VALLE DEL POZO", tal como se refleja en el Plano.

**2.2.3.EDIFICABILIDADES Y USOS:**

- Edificabilidad privada sobre superficie total: 30 vvs/ha. 0,50 metros cuadrados (T) /m<sup>2</sup>.

- Usos globales y pormenorizados:

1.- Residencial: vivienda en edificación colectiva, adosada y aislada.

2.- Terciario: en sus diferentes variedades compatibles y/o integrables con una urbanización destinada a vivienda.

**2.2.4. ORDENACIÓN DETALLADA:**

Se presenta ordenación detallada, de los terrenos a modificar su clasificación, para posterior realización del Proyecto de Actuación.

**2.2.5. ORDENANZAS REGULADORAS**

La presente modificación puntual, se llevará a cabo siguiendo las ordenanzas marcadas en las Normas Urbanísticas Municipales de Valdefresno.

**2.3. REDACCIÓN DE LAS NORMAS MODIFICADAS:**

Se incorpora a este expediente de modificación puntual la redacción modificada para incluir en las Normas Urbanísticas Municipales.

Esta modificación supone un cambio en las Normas, en tres puntos:

**\*CAP.10 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE**

**10.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

Después de "Los Ajos: SUD 1" deberá incluirse:

"El Valle del Pozo": SUD 8

**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.**

- Superficie del ámbito	50.659,12 m <sup>2</sup>
- Superficie sistema general	1.066,60 m <sup>2</sup>
- Superficie computable	49.592,52 m <sup>2</sup>
-Edificabilidad máxima 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	24.796,26 m <sup>2</sup>
- N° máximo de viviendas 30 viv/ha	148 viv.
- N° mínimo de viviendas 15 viv/ha	74 viv.

**I.- RESERVAS DE SUELO DEL SECTOR**

	LUCYL	SUD-8
A Espacios libres, zonas verdes.		
Mínimo 20% de 24.408,90	4.881,78	4.884,33
B.- Equipamientos	4.881,78	4.954,85
Mínimo 20% de 24.408,90		
Públicos	2.440,89	2.441,98
Privados	2.440,89	2.512,87
C.- Aparcamientos		
Una plaza por cada 100 m <sup>2</sup> de viviendas (Edificabilidad 24.408,90)	244	
	LUCYL	SUD-8
- Plazas minusválidos	6	6
- Resto plaza aparcamientos	238	240
	244	246

Se deja una zona de paso para el acceso a cada parcela, según se puede observar en la documentación gráfica.

**D.- Viviendas de Protección Oficial**

Mínimo 10% de 24.408,90	2.440,89	2.622,00
Número de V.P.-		24

**E.- Cesión al Ayuntamiento**

10% de 24.408,90	2.440,89
------------------	----------

**2.- APROVECHAMIENTOS DEL SECTOR**

- Coeficientes de homogeneización:

- Vivienda Unifamiliar Adosada	C=1,00
- Vivienda. En Bloque	C=0,95
- Equipamiento Privado	C= 0,75
- Uso Principal	Vivienda Unifamiliar
- N° Viviendas:	

- Vivienda Unifamiliar Adosada (EAD)	102
- Vivienda en Bloque	42

(Alineación a Vial, MC)

TOTAL	144
-------	-----

- Edificabilidades		
VIVIENDA ADOSADA (EAD)		
Parcela N <sup>a</sup> 1		2.310
Parcela N <sup>a</sup> 2		1.320
Parcela N <sup>a</sup> 3		1.650
Parcela N <sup>a</sup> 4		1.320
Parcela N <sup>a</sup> 5		825
Parcela N <sup>a</sup> 6		825
Parcela N <sup>a</sup> 7		825
Parcela N <sup>a</sup> 8		825
Parcela N <sup>a</sup> 9		1.155
Parcela N <sup>a</sup> 10		1.650
Parcela N <sup>a</sup> 11		600
Parcela N <sup>a</sup> 12		400
Parcela N <sup>a</sup> 13		530
Parcela N <sup>a</sup> 14		530
Parcela N <sup>a</sup> 15		530
Parcela N <sup>a</sup> 16		400
Parcela N <sup>a</sup> 17		800
Parcela N <sup>a</sup> 18		800
Parcela N <sup>a</sup> 19		800
VIVIENDA EN BLOQUE (ALINEACION A VIAL, MC)		
Parcela N <sup>a</sup> 20		2.760
Parcela N <sup>a</sup> 21		1.670
EQUIPAMIENTO PRIVADO		
Equipamiento		
Privado 1		2.532,07
Equipamiento		
Privado 2		250
TOTAL M2 EDIFICABILIDAD		25.307,03
- Edificabilidades homogeneizadas		
VIVIENDA ADOSADA (EAD)		
Parcela N <sup>a</sup> 1	2.310 x 1	2.310
Parcela N <sup>a</sup> 2	1.320 x 1	1.320
Parcela N <sup>a</sup> 3	1.650 x 1	1.650
Parcela N <sup>a</sup> 4	1.320 x 1	1.320
Parcela N <sup>a</sup> 5	825 x 1	825
Parcela N <sup>a</sup> 6	825 x 1	825
Parcela N <sup>a</sup> 7	825 x 1	825
Parcela N <sup>a</sup> 8	825 x 1	825
Parcela N <sup>a</sup> 9	1.155 x 1	1.155
Parcela N <sup>a</sup> 10	1.650 x 1	1.650
Parcela N <sup>a</sup> 11	600 x 1	600
Parcela N <sup>a</sup> 12	400 x 1	400
Parcela N <sup>a</sup> 13	530 x 1	530
Parcela N <sup>a</sup> 14	530 x 1	530
Parcela N <sup>a</sup> 15	530 x 1	530
Parcela N <sup>a</sup> 16	400 x 1	400
Parcela N <sup>a</sup> 17	800 x 1	800
Parcela N <sup>a</sup> 18	800 x 1	800
Parcela N <sup>a</sup> 19	800 x 1	800
VIVIENDA EN BLOQUE (ALINEACION A VIAL, MC)		
Parcela N <sup>a</sup> 20	2.760 x 0,95	2.622
Parcela N <sup>a</sup> 21	1.670 x 0,95	1.586,50
EQUIPAMIENTO PRIVADO		
Equipamiento		
Privado 1	2.532,07 x 0,75	1.899,05
Equipamiento		
Privado 2	250 x 0,75	187,50
TOTAL M2 HOMOGENEIZADOS		24.408,90
SUPERFICIE COMPUTABLE		24.418,60

APROVECHAMIENTO MEDIO 0,4998 ≤ 0,50

\*RELACIÓN DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN

Entre Urbanización las Lomas (4 hojas) y Valdefresno (4 hojas) deberá incluirse:

“El Valle del Pozo” (hojas)

PLANOS DE ORDENACIÓN

Entre Urbanización las Lomas (1 hoja) y Valdefresno (1 hoja) deberá incluirse:

“El Valle del Pozo” (1 hoja)

3.- CESION DE APROVECHAMIENTOS AL AYUNTAMIENTO

En virtud de lo previsto en la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León el aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en un sector urbanizable, es el resultado de referir a su superficie, el 90 por 100 del aprovechamiento del área, siendo por lo tanto el resto, 10%, para el Ayuntamiento como órgano Urbanístico actuante.

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

- Aprovechamiento lucrativo total	24.408,90 m <sup>2</sup> u.a.
- Número de viviendas	144 uds
- Aprovechamiento atribuible a los propietarios (90%)	21.968,01 m <sup>2</sup> u.a.
- Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento (10%)	2.440,89 m <sup>2</sup> u.a.

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

4.- ESPECIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 10/2002 DE 10 DE JULIO.

En cumplimiento de la Ley arriba referida, que modifica la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se especifica el expreso mandato del reformado artículo 38.2.b.1º, contemplándose la reserva del 10% del aprovechamiento para viviendas de protección oficial.

El regimen de proteccion será de promoción privada, y en aquellos terrenos municipales o los que adquieran por cesión, podrá ser del tipo de protección que el Ayuntamiento elija, ya sea promoción pública o privada.

5.- SISTEMA DE ACTUACIÓN:

El sistema de actuación para desarrollar este suelo será el sistema de compensación.

LEÓN, NOVIEMBRE DE 2006.-EL ARQUITECTO, J.A. Liébana Fresno (en nombre y representación de LIEBANA ARQUITECTOS, S.L).

3.- PLAN DE ETAPAS

Este documento tiene por objeto, el establecimiento del desarrollo urbanístico del Área Urbanizable de Valle del Pozo, según lo dispuesto en el art. 54 del Reglamento de Planeamiento.

La ejecución de la presente modificación puntual, se pretende llevar a cabo en una única etapa de un año de duración, pudiéndose ampliar este plazo en un año más si fuera aconsejable por la propia gestión inmobiliaria.

El hecho de intentar ejecutarlo en una única etapa, responde a los criterios de posibilidad de edificación de forma simultánea, a medida que la demanda de mercado así lo aconseje. Por ello, se establece una única prórroga en el plazo, esperando que el propio tiempo confirme tal demanda, habida cuenta de que la financiación de la obra urbanizadora se debería hacer en su mayor parte, con la recuperación de efectivos, por venta de las distintas promociones.

A la vista de la tramitación de la documentación necesaria, el plazo de iniciación de la obras de urbanización, se estima en los doce primeros meses, contados desde la aprobación definitiva de la presente Modificación de Normas y siempre que se haya tramitado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

#### 4.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Este documento, tiene por objeto, la evaluación económica de la implantación de los servicios, así como la ejecución de las obras de urbanización, referente a la ejecución de la red viaria y demás infraestructuras básicas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento.

La valoración de las distintas unidades de obra, se ha hecho, tomando los precios unitarios de uso frecuente en urbanizaciones actuales, comparándose con los precios de materiales a suministrar, así como de mano de obra vigente y sumándolas los porcentaje de gastos generales, beneficio industrial, se incluye los gastos de redacción de proyectos y administración de la Modificación Puntual.

#### COSTES MEDIOS

La incidencia de los costes de urbanización por vivienda, es la siguiente: 1.190.093,53 € / 144 viv. = 8.264,54 €/viv.

Si lo efectuamos sobre la edificabilidad total, la incidencia sobre el metro cuadrado edificable, sería: 1.190.093,53 € / 24.409,90 m<sup>2</sup> = 48,76 €/m<sup>2</sup>.

Esta evaluación económica se entiende en valores actuales, por lo que durante el desarrollo de esta Modificación de Normas, y en su período de ejecución de las obras se producirán los incrementos de la subida de materiales, mano de obra, etc.. correspondientes.

#### 5.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Este documento tiene por objeto el cumplimiento de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

La ejecución de la presente Modificación Puntual se desarrolla en un sector definido por las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Valdefresno, quedando claramente integrado en el suelo delimitado para su desarrollo.

El sector de planeamiento donde se va a actuar no presenta grandes deformaciones en su topografía y el resultado final después de la actuación se adapta a los caminos rurales existentes, realizándose movimientos de tierras para explanación y dar pendientes con el fin de evacuar las aguas pluviales por escorrentía natural para evitar posibles inundaciones de las edificaciones.

Es por estas circunstancias que se considera que en la presente zona no se hace necesario efectuar un estudio del Impacto Ambiental al estar este sector delimitado dentro de las Normas Subsidiarias.

#### 6.- ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

#### 7.- CONVENIO URBANÍSTICO

#### 8.- PLANOS:

- 8.1 .CLASIFICACION DEL SUELO, ESTADO ACTUAL. E: 1/25000
- 8.2. CLASIFICACION DEL SUELO, ESTADO REFORMADO. E: 1/25000
- 8.3/1. LIMITACION DEL AREA DE SECTOR, ESTADO ACTUAL. E: 1/2000
- 8.4/1 LIMITACION DEL AREA DE SECTOR, ESTADO REFORMADO. E: 1/2000
- 8.5/1. PLANTA TOPOGRAFICA. E: 1/1000
- 8.6/1. PLANO CATASTRAL. E: 1/1000
- 8.7/1. USO ACTUAL TERRENO CATASTRAL, EDIFICACIONES Y VEGETACIÓN. E: 1/1000
- 8.8/1. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES ACTUALES. E: 1/1000
- 8.9/1. INSTALACIONES ACTUALES. E: 1/2000
- 8.10/1. RED VIARIA Y PEATONAL. E: 1/500
- 8.11/1. ZONIFICACION. E: 1/500
- 8.12/1. PLANTA DE SUPERFICIES DE PARCELAS. E: 1/500
- 8.13/1. PLANTA DE COTAS DE PARCELA. E: 1/500
- 8.14/1. PLANTA DE ALINEACIONES. E: 1/500
- 8.15/2. APARCAMIENTOS PUBLICOS. E: 1/500
- 8.16/1. ESTUDIO DE CIRCULACIONES. E: 1/500
- 8.17/1. RED DE ABASTECIMIENTO. E: 1/500
- 8.18/1. RED DE SANEAMIENTO DE FECALES. E: 1/500
- 8.19/1. RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES. E: 1/500

- 8.20/1. RED DE BAJA TENSION. E: 1/500
- 8.21. RED DE TELEFONIA Y TV. E: 1/500
- 8.22/1. RED DE ALUMBRADO. E: 1/500
- 8.23/1. PERFIL A. E: H = 1/1000, V = 1/500
- 8.24/1. PERFIL B. E: H = 1/1000, V = 1/500
- 8.25/1. PERFIL C. E: H = 1/1000, V = 1/500
- 8.26/1. PERFIL D. E: H = 1/1000, V = 1/500
- 8.27/1. PERFIL E. E: H = 1/1000, V = 1/500
- 8.28/1. PERFIL F. E: H = 1/1000, V = 1/500
- 8.29/1. PERFIL G. E: H = 1/1000, V = 1/500
- 8.30/1. PERFIL H. E: H = 1/1000, V = 1/500

8031

\* \* \*

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 31 de enero de 2007, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

Con fecha 21 de junio de 2007 se emite Certificado por el Secretario y el Director de la Ponencia Técnica para hacer constar que se han cumplido las condiciones que se recogen en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 2007.

#### 3.-MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE SANTOVENIA DE LA VALDONCINA.

#### ANTECEDENTES

I.-Con fecha 12 de septiembre de 2006, la Comisión Territorial de Urbanismo adoptó Acuerdo del siguiente tenor literal:

#### ANTECEDENTES

I.-Mediante escrito, registrado de entrada el 30 de junio de 2006, el Alcalde - Presidente del Ayuntamiento de Santovenia de la Valduncina remite a la Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares diligenciados de la documentación técnica de la propuesta de Modificación de referencia, así como copia del expediente administrativo debidamente compulsada.

II.-La aprobación inicial del expediente, se produjo por el Pleno de la Corporación, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril (en redacción dada por la Ley, 57/2003, de 16 de diciembre), en sesión extraordinaria celebrada el 28 de junio de 2005, de acuerdo con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal, exponiéndose al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA Nº 168, de fecha 2 de agosto de 2005, *Boletín Oficial de Castilla y León* Nº 166 de fecha 29 de agosto de 2005 y en el periódico *el Diario de León* fecha 20 de julio de 2005, respectivamente. Durante el periodo de información pública no se presentaron alegaciones según consta en certificación emitida por el Secretario Municipal de fecha 26 de junio de 2006.

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.

III.-El acuerdo de aprobación provisional, se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Santovenia de la Valduncina, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley, 57/2003, de 16 de diciembre, con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal, en sesión extraordinaria celebrada el 29 de junio de 2006.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.-La tramitación del presente instrumento urbanístico se ajusta a lo determinado por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana (RDL 1/1992, de 26 de junio) en la parte no declarada inconstitucional por STC 6/1997, de 20 de marzo, Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local y demás normativa sectorial aplicable; el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla

y León, el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y demás disposiciones de aplicación.

2.-La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 58, en relación con el artículo 138.2.a) 2º de la LUC y L y en el artículo 169 en relación con el 409.a) del RUC y L. 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.

Una vez producida, en su caso, la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento se procederá a su notificación y publicación en los términos expresados en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

3.-En el Municipio de Santovenia de la Valdoncina, se encuentran en vigor las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de León en sesión celebrada el 6 de Julio de 1995 existiendo varias modificaciones posteriores.

El objeto de la modificación es la apertura de un nuevo vial, sobre terrenos incluidos en Suelo Urbano, que permita la reparcelación de los mismos consiguiendo tres nuevas parcelas, que cumplan con la Ordenanza vigente en la zona, y aumentando el número de viviendas.

Los terrenos objeto de la modificación están situados dando frente al camino de Villacedré en el núcleo de Ribaseca y la superficie total del ámbito es de 3.581 m<sup>2</sup>.

La modificación se justifica por la posibilidad de una reparcelación que permita conseguir tres parcelas, optimización de las propias condiciones del terreno e inducir una moderada densificación.

4.-A la finalidad anterior, se remiten tres ejemplares debidamente diligenciados que constan de la siguiente documentación:

Texto refundido incluyendo:

-Antecedentes

-Memoria informativa

-Memoria justificativa que consta de:

2.1.-Objeto de la modificación.

2.2.-Justificación de la modificación.

2.3.-Descripción de la modificación.

Planos según la siguiente relación:

- Planos P01. Estado actual Catastral. E: 1/2000.

- Planos P01-B. Catastral, parcelas afectadas. E: 1/2000.

Planos P02. Estado actual. Clasificación, calificación y gestión del suelo. E: 1/2000.

- Planos P02-B. Propuesta. Nuevos límites de suelo urbano. E: 1/2000.

- Planos P03. Alineaciones, vial y parcelas resultantes. E: 1/250.

- Planos P04. Propuesta. Superficies que se añaden. E: 1/1.000.

- Planos P05. Propuesta. Normas modificadas. E: 1/2000.

5.-La documentación se estima suficiente para determinar las características de la modificación que se propone de acuerdo con el Artículo 169 del RUCyL, a falta de:

- Plano 2.3.B correspondiente al planeamiento en vigor, en su estado actual y propuesto a la misma escala y con los mismos ámbitos de suelo contenidos en aquel.

6.-En el expediente figuran además los siguientes informes de carácter sectorial:

1 - Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en León:

- Servicio Territorial de Cultura. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural: se emite en sentido favorable según acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio celebrada el 28 de Julio de 2005.

2 - Informe Excma. Diputación Provincial: solicitado informe con registro de salida el 23 de mayo de 2005 y no emitido, por lo que ha de entenderse favorable.

3.-En todo caso, conforme al Art. 153 del RUCyL, y la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005, y teniendo en cuenta que la modificación excede ligeramente del suelo urbano, afectando también a una parte de terrenos clasificados como rústicos, deberán incorporarse al expediente los informes preceptivos siguientes:

- Ministerio de Medio Ambiente: informe de la Confederación Hidrográfica de la cuenca correspondiente al término municipal en lo que respecta a la zona objeto de modificación.

2 - Administración de la Comunidad Autónoma: Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en León:

- Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería.

7.-Del examen de la documentación se deducen las siguientes consideraciones:

7.1.-De acuerdo con los planos contenidos en la documentación técnica aportada se constata que la modificación afecta a terrenos incluidos dentro del Suelo Rústico Común. Categoría 1, cuya re-clasificación a Suelo Urbano no se justifica conforme a los criterios establecidos en el Art. 23 del RUCyL ni tampoco responde a una adecuación de dicho Suelo Urbano a los límites de la propiedad. Por otra parte se excluye del ámbito una porción de la parcela catastral 139, pasando de Suelo Urbano a Suelo Rústico, lo cual no se considera procedente, por lo que deberá ser corregido manteniendo la clasificación actual.

En todo caso, y por lo que respecta al vial de acceso a los solares resultantes de la reparcelación, éste deberá en su caso garantizar la posibilidad de retorno mediante una rotonda con las dimensiones adecuadas para el mismo.

7.2.-Por otra parte, en aplicación de la disposición transitoria cuarta, g) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y la transitoria sexta del mismo, las Normas Subsidiarias Municipales pueden ser modificadas según el procedimiento previsto para modificar las Normas Urbanísticas Municipales debiendo ajustarse a lo previsto en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en el precitado Reglamento. En este sentido, al establecer la modificación una ordenación detallada sustancialmente diferente a la existente y aumentarse el número de viviendas en más del 30% respecto de la ordenación anteriormente vigente en el ámbito de la modificación, se estaría a lo dispuesto en el artículo 26 del RUCyL, por lo que los terrenos deberían considerarse como Suelo Urbano No Consolidado.

La consideración de los terrenos como Suelo Urbano No Consolidado supone la necesidad de agruparlos en un sector donde la ordenación detallada pueda ser establecida por un Estudio de Detalle, lo que supone por otra parte el cumplimiento de las reservas preceptivas de terrenos para aparcamientos, espacios libres públicos y equipamientos, así como el establecimiento del resto de determinaciones de ordenación detallada conforme al artículo 128 del RUCyL.

7.3.-Finalmente cabe señalar que del plano P02-B Estado actual. Clasificación, calificación y gestión del suelo, y atendiendo a los límites de la zona de actuación sombreada en el mismo, se deduce una modificación de la alineación existente o prevista por el planeamiento vigente en el trazado del Camino de Villacedré.

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 inconstitucionales por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la ya citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima y Derogatoria Única del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

## ACUERDA:

A) Considerar lo expuesto en el apartados 5, 6.3 y 7 del expositivo del Acuerdo y SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL Nº 11 DE SANTOVENIA DE LA VALDONCINA.

B) El Ayuntamiento de SANTOVENIA DE LA VALDONCINA deberá proceder a la subsanación de las deficiencias expresadas en el apartado anterior y elevar de nuevo el instrumento de planeamiento para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo dentro de un plazo de TRES MESES a contar desde la recepción del presente Acuerdo.

II.-Mediante escrito, registrado de entrada el 28 de noviembre de 2006 el Alcalde - Presidente del Ayuntamiento de Vega de Infanzones remite a la Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares debidamente diligenciados de la documentación técnica de la propuesta de Modificación de referencia, así como copia del expediente administrativo debidamente compulsada

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.-La tramitación del presente instrumento urbanístico se ajusta a lo determinado por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana (RDL 1/1992, de 26 de junio) en la parte no declarada inconstitucional por STC 6/1997, de 20 de marzo, Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local y demás normativa sectorial aplicable; el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y demás disposiciones de aplicación.

2.-La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 58, en relación con el artículo 138.2.a) 2º de la LUC y L y en el artículo 169 en relación con el 409.a) del RUC y L. 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.

Una vez producida, en su caso, la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento se procederá a su notificación y publicación en los términos expresados en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

3.-En relación con la nueva documentación presentada se ha de señalar que sigue sin aportarse el plano 2.3b correspondiente al planeamiento en vigor, en su estado actual y propuesto, a la misma escala y con los mismos ámbitos de suelo contenidos en aquel.

Así mismo, se sustituye el siguiente plano:

- Plano P04. Plano justificativo de posible reparcelación. E: 1/1.000.

4.-Con respecto a las deficiencias observadas por la Comisión territorial de Urbanismo de fecha 12 de septiembre de 2006 se informa lo siguiente:

4.1.-Se excluyen del ámbito de la modificación los terrenos clasificados como Suelo Rústico Común Categoría 1. Y se mantiene la clasificación de Suelo Urbano en la porción de la parcela 139 clasificada como tal por el planeamiento vigente.

Por lo que respecta al vial de acceso a los solares resultantes de la reparcelación, se garantiza la posibilidad de retorno mediante una rotonda con las dimensiones adecuadas para el mismo.

4.2.-Se adjunta plano P04 en el que se justifica la posibilidad de obtener tres parcelas mediante reparcelación sobre la finca original, sin necesidad de ejecución del vial propuesto, ajustándose a las condiciones de parcela mínima y frente mínimo establecidos en la Ordenanza de aplicación 2 "Edificación unifamiliar aislada", en cuyo caso la modificación planteada no representaría una ordenación detallada sustancialmente diferente al no aumentarse el número de viviendas en más del 30% respecto de la ordenación anteriormente vigente y por lo tanto el ámbito de la modificación seguiría estando sometido al régimen de Suelo Urbano Consolidado. En este sentido hay que señalar que la parcela sobre la que se establece la reparcelación del mencionado plano P04 no se corresponde con la original, puesto que se incluyen dos porciones de terreno a ambos lados de la misma no incluidas anteriormente.

Asimismo, deberá delimitarse una Unidad de Actuación Aislada de normalización y, en su caso, de urbanización, debiendo desarrollarse ambas mediante gestión privada, en el ámbito de la modificación que se propone.

4.3.-Finalmente, se mantiene la alineación existente o prevista por el planeamiento vigente en el trazado del camino de Villacedré.

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 inconstitucionales por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la ya citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima y Derogatoria Única del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de urbanismo de Castilla y León, y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

## ACUERDA:

A) APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE SANTOVENIA DE LA VALDONCINA condicionando su eficacia y vigencia a la incorporación al expediente de las determinaciones especificadas en los apartados 3 y 4.2. del expositivo del presente Acuerdo.

B) En el plazo de QUINCE días hábiles, a contar desde el siguiente a la recepción del Acuerdo, el Ayuntamiento de SANTOVENIA DE LA VALDONCINA deberá aportar nueva documentación que incorpore las correcciones e innovaciones reseñadas en el apartado A) del Dispositivo del Acuerdo. En dicho documento se harán constar las correcciones efectuadas pormenorizadamente, tanto en el documento con indicación de la página como en los planos, en su caso. El incumplimiento del plazo establecido determinará la caducidad del expediente de conformidad con lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo.

C) FACULTAR a la Secretaría de la Comisión Territorial de Urbanismo para proceder a la comprobación del cumplimiento de la condición establecida en el apartado A) del Dispositivo de este Acuerdo, dando cuenta a la Comisión de lo actuado.

Con fecha 21 de junio de 2007 se emite Certificado por el Secretario y el Director de la Ponencia Técnica para hacer constar que se han cumplido las condiciones que se recogen en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 2007.

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

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

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

León, a 21 de junio de 2007.-Vº. Bº. la Vicepresidenta de la Comisión, Ana Isabel Suárez Fidalgo.-El Secretario de la Comisión, Ignacio Santos Pérez.

\* \* \*

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SANTOVENIA DE LA VALDONCINA DE LA PARCELA SITUADA EN EL CAMINO DE VILLACEDRÉ Nº 1 RIBASECA ( LEÓN)

PETICIONARIO: Dª Mª DEL CARMEN PELÁEZ ÁLVAREZ, D. VÍCTOR PÉREZ GARCÍA.

EMPLAZAMIENTO CAMINO DE VILLACEDRÉ, 1. RIBASECA (LEÓN)

FECHA: OCTUBRE 2006.

ARQUITECTO: FRANCISCO GUTIÉRREZ GONZÁLEZ.

ÍNDICE

REDACCIÓN DEL PROYECTO

0.-ANTECEDENTES

DOCUMENTO I.-MEMORIA

1.-MEMORIA INFORMATIVA

1.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

2.3 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

DOCUMENTO II.-NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO III.-PLANOS DEL ESTADO ACTUAL

PLANO P01.-CATASTRAL

PLANO P01-B.-CATASTRAL, PARCELAS AFECTADAS

PLANO P02.-CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO. E: 1/2000

DOCUMENTO IV.-PLANOS DE LA PROPUESTA

PLANO P02-B - PLANO DE PROPUESTA. NUEVOS LÍMITES DE SUELO URBANO E:1/2000

PLANO P03.-ALINEACIONES, VIAL Y PARCELAS RESULTANTES E: 1/250

PLANO P04.-PLANO DE PROPUESTA. SUPERFICIES QUE SE AÑADEN E: 1/1000

PLANO P05.-PLANO DE PROPUESTA. PLANO DE LAS NORMAS MODIFICADAS E: 1/2000

ANTECEDENTES

Se redacta este refundido a la modificación puntual redactada con anterioridad, con el objetivo de dar contestación al Comunicado de acuerdo de C. T. U. sesión 12 de Septiembre de 2006, requerido por la Junta de Castilla y León, Delegación territorial de León, Servicio Territorial de Fomento.

MODIFICACIONES

1.-LÍMITES DE SUELO URBANO

En contestación al punto 7.1 de las consideraciones se indica:

Se adjunta plano P01-B Y P02-B modificado señalando los nuevos límites urbanos propuestos que incluyen partes de las parcelas 276, 277; se definen los límites de estas parcelas, tanto actuales como resultantes.

Se mantienen los límites urbanos señalados en la normativa. Se plantea una rotonda al final del vial que garantiza la posibilidad de retorno.

2.-PLANO MODIFICADO DE LAS NORMAS

En contestación al punto 7.2 de las consideraciones se indica:

Se adjunta plano P04 donde se ve la posibilidad de reparcelación ajustándose a la normativa, pudiendo conseguirse tres parcelas y por tanto la consecución de tres viviendas, por tanto se ajusta al 30% de posible incremento respecto de la ordenación anteriormente vigente.

3.-SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En contestación al punto 7.3 de las consideraciones se indica:

Se ajusta la alineación en el Camino de Villacedré, a la fijada por la normativa.

Se adjunta de nuevo todo el documento, así como los planos, con las modificaciones que se han hecho referencia.

DOCUMENTO I.-MEMORIA

1.-MEMORIA INFORMATIVA

1.1- ANTECEDENTES Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

El terreno que constituye el ámbito de la modificación puntual propuesta, dispone de frente a una vía pública por la que tiene acceso.

En la parcela existen varias edificaciones por un lado y con fachada a la calle de situación una vivienda unifamiliar propiedad del solicitante, en la parte posterior de la vivienda existe una construcción en L destinada a garaje y almacén y en la parte opuesta de la parcela unas construcciones que se dedican almacenamiento y trastero.

El terreno objeto de la modificación se encuentra en una zona relativamente poco densa de edificación.

La superficie total del ámbito es de 3.263,23 m<sup>2</sup>

Los linderos son los que se describen a continuación:

Linda al Norte: Parcela 137 del polígono 103.

Linda al sur: Parcela 275, 276 y 277 del polígono 103.

Linda al Este: Camino de Villacedré.

Linda al Oeste: Parcela 139 del polígono 103.

Las Normas Urbanística Municipales aprobadas definitivamente el 6 de julio de 1995 clasifican el suelo objeto de la modificación propuesta, como suelo urbano con las condiciones que se resumen en la ficha que se adjunta a continuación.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.-

La Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas que se presenta a la consideración municipal, tiene por objeto proponer un cambio en la normativa urbanística en ese ámbito concreto en lo que se refiere exclusivamente a la apertura de un nuevo vial que permita conseguir tres nuevas parcelas que cumplan con la ordenanza vigente en la zona, sin modificar ningún otro aspecto o determinación de la Norma Particular que afecta al terreno.

2.2- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.-

Las razones básicas que justifican esta modificación se pueden sintetizar en los siguientes extremos:

- En el lindero norte se pretende ajustar la alineación a los límites de la parcela 139.

- La posibilidad de realizar en un terreno calificado como urbano la parcelación que permita conseguir tres parcelas.

- Optimizar las propias condiciones del terreno, que por su forma, parece demandar para su superficie, más parcelas que la única, que la aplicación de la normativa actual permite.

- Inducir, mediante el aumento del número de viviendas en esta modificación propuesta, a una moderada pero progresiva densificación de la zona acorde con la demanda de la vivienda unifamiliar en la zona.

2.3- DESCRIPCION DE LA MODIFICACION.-

La modificación que se presenta y que queda reflejada en la documentación adjunta, se convierte en los siguientes aspectos básicos:

Trazado de un nuevo vial que permita la obtención de tres nuevas parcelas urbanas, que cumplan con la normativa vigente en la zona.

El resto de las condiciones no se modifican.

Edificabilidad total existente  $3.263,23 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.631,61 \text{ m}^2$

Edificabilidad consumida por las edificaciones existentes:

Vivienda:  $230 \times 2 = 460 \text{ m}^2$

Nave:  $138 \text{ m}^2$

Edificabilidad restante:  $1.631,61 - 598 = 1.033,61 \text{ m}^2$

Esto asignado proporcionalmente a las parcelas quedaría:

Parcela 1:  $382,72 \text{ m}^2$

Parcela 2:  $324,89 \text{ m}^2$

Parcela 3:  $326,00 \text{ m}^2$

La presente modificación no plantea aumentos de edificabilidad por lo que no procede la aplicación de artículo 58.3.d de la Ley de Urbanismo de Castilla y León en relación al incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en el entorno próximo, así como por lo indicado en las modificaciones haciendo referencia al artículo 173 del RUC y L.

Como se ha indicado antes la modificación propuesta se considera que no modifica sustancialmente a la existente y de acuerdo al artículo 173 del RUCyL no se deben incrementar las reservas de suelo cuando aumente el número de viviendas en 5 o más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más.

En el caso que nos ocupa el número de viviendas se incrementa en tres y por otro se crea un vial de  $914,59 \text{ m}^2$ . Las viviendas permitidas por la normativa para esa parcela sería de tres, por lo que en ningún caso se superan los parámetros indicados, considerando que no es necesario el cambio a suelo urbano no consolidado.

León, 30 de octubre de 2006.-Firmado, el Arquitecto, Francisco Gutiérrez González. 7923

\* \* \*

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 16 de mayo de 2007, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

3. PLAN PARCIAL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO S-UED-04A. AYUNTAMIENTO DE GARRAFE DE TORÍO. APROBACIÓN DEFINITIVA

#### ANTECEDENTES

I.- Mediante escrito, registrado de entrada el día 3 de noviembre de 2006, el Alcalde - Presidente del Ayuntamiento de Garrafe de Torío remite a la Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares diligenciados de la documentación técnica del Plan Parcial de referencia, así como copia del expediente administrativo debidamente compulsada.

Con fecha 24 de enero de 2007 el Ayuntamiento de Garrafe de Torío comunica a la Comisión Territorial de Urbanismo la existencia de errores numéricos en la documentación técnica del Plan parcial y solicita la paralización de la tramitación de la aprobación definitiva hasta que se proceda a su subsanación. Con fecha 29 de abril de 2007 se remite nueva documentación que corrige los errores numéricos detectados por el Ayuntamiento de Garrafe de Torío

II.- La aprobación inicial del expediente, se produjo por el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria celebrada el día 21 de abril de 2006, de conformidad con lo determinado por el artículo 21.1.j) y apartado 3º de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre

III.- Figura en el expediente informe emitido por la Secretaría Municipal. Dicho informe se emite por orden del Alcalde - Presidente y no por tratarse de materia sujeta a mayoría cualificada, dándose así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 54.1.a) del Real Decreto Legislativo 781/86, así como en el artículo 173.1a) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

IV.- El expediente de referencia fue expuesto al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA Nº 87 de fecha 9 de mayo de 2006, *Boletín Oficial de Castilla y León* Nº 93 de fecha 16 de mayo de 2006 y en el periódico *Diario de León* de fecha 29 de abril de 2006, respectivamente. Durante el periodo de información pública no se han presentado alegaciones según consta en la certificación del resultado de la información pública, de fecha 16 de octubre de 2006.

V.- El acuerdo de aprobación provisional, se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Garrafe de Torío, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley, 57/2003, de 16 de diciembre, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de octubre de 2006.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- La tramitación del presente expediente ha de ajustarse a lo determinado por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana (RDL 1/1992, de 26 de junio) en la parte no declarada inconstitucional por STC 6/1997, de 20 de marzo, Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local y demás normativa sectorial aplicable; el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y demás disposiciones de aplicación.

2.- La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 55 de la LUC y L y en el artículo 163.b.2º y el artículo 409.a) del RUC y L. 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.

3.- En el Municipio de Garrafe de Torío, se encuentran en vigor las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de León en sesión celebrada el 5 de junio de 1997. Posteriormente se tramitó una modificación puntual de las dichas Normas que afecta a los terrenos incluidos en el Sector SUED-4a, la cual fue aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo en febrero de 2006.

4.- El Plan Parcial es promovido por D. Mariano Linares Zorita y Dª Silvia Fernández Vilas, y tiene como objeto el establecimiento de la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUED-4a. El ámbito del Plan Parcial se encuentra situado al Sur del casco urbano, estando delimitado por el Este por la carretera LE-311 León-Collanzo, por el Oeste por el trazado del ferrocarril y por el Norte por el camino existente.

La superficie del sector SUED-4a es de  $27.775 \text{ m}^2$ . El uso predominante es el residencial a desarrollar en tipología de viviendas unifamiliares adosadas, pareadas, y aisladas, con un total de 51 viviendas.

5.- Se remiten tres ejemplares debidamente diligenciados correspondientes al Plan Parcial del sector SUED-4a, que consta de la siguiente documentación:

Memoria informativa

Memoria Vinculante:

Normativa

Estudio económico y financiero

Anexo de contestación a los informes recibidos

Planos según la siguiente relación:

Planos de información:

1. Situación

2. Planeamiento vigente

3. Límite del sector

## 4. Estado actual

## Planos de ordenación:

1. Ordenación y calificación
2. Viales y alineaciones. Plano acotado. Aparcamientos.

## Planos de infraestructuras

1. Abastecimiento de agua
2. Saneamiento
3. Red de alumbrado público.
4. Red eléctrica.
5. Red de telefonía

La documentación se estima suficiente de acuerdo con las determinaciones del artículo 142 del RUCyL. Asimismo se han seguido los preceptivos trámites legales en cuanto su tramitación, aprobación inicial, información pública y aprobación provisional, según los artículos 154, 155 y 159 del RUCyL respectivamente.

7.- Se incorporan al expediente los preceptivos informes sectoriales emitidos para la tramitación del Plan Parcial, con arreglo a la Orden FOM 404/2005 de 11 de marzo de la Consejería de Fomento:

## 1.- Administración General de Estado:

- Subdelegación del Gobierno. Área de Industria y Energía. Emitido el 18 de mayo de 2006 haciendo referencia a las normas generales de obligado cumplimiento en caso de existir gasoductos, oleoductos y líneas de distribución eléctrica.

- Ministerio de Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Duero. Emitido el 14 de junio de 2006 hace referencia a las obligaciones de carácter general en materia de vertidos

## 2.- Administración de la Comunidad Autónoma.

Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en la Provincia de León.

ST Cultura. Emitido en sesión celebrada el 23 de mayo de 2006, informa favorablemente.

ST Fomento. Sección de Conservación y Explotación de carreteras. Emitido el 28 de abril de 2006 sobre las carreteras de titularidad-autonómica y sitúa sus líneas de edificación.

3.- Excmo. Diputación Provincial de León. Emitido el 7 de julio de 2006 plantea cuestiones de ordenación detallada ampliamente resueltas y justificadas por los redactores del Plan Parcial.

## 4.- Otros:

FEVE. Gerencia de Patrimonio y actuaciones urbanísticas. Emitido el 26 de Abril de 2006 hace referencia a las propiedades que tiene FEVE dentro del Plan Parcial con arreglo a las expropiaciones realizadas en su día, datos que se incorporan al expediente

8.- Del examen de la documentación se deducen las siguientes consideraciones:

Este Plan Parcial establece las determinaciones de Ordenación Detallada según artículo 128 del RUCyL, sin suprimir, modificar o alterar ninguna de las determinaciones de Ordenación General establecidas por las Normas Subsidiarias vigentes.

El sector SUED 4a tiene una superficie de 27.775 m<sup>2</sup>, incluidos los sistemas generales que lleva adscritos, quedando una superficie neta del mismo de 25.535 m<sup>2</sup>. Cumple la ficha del sector establecida en las Normas cuyos parámetros resultantes son los siguientes:

Su aprovechamiento lucrativo es de 3.700 m<sup>2</sup> en el uso predominante (que es el residencial), resultando una densidad edificatoria de 1.449,00 m<sup>2</sup> por hectárea, inferior a los 5.000 m<sup>2</sup>/ha máximos fijados por el RUCYL.

Su reserva para espacios libres es de 1.398,26 m<sup>2</sup>, la de equipamientos es de 1.398,43 m<sup>2</sup> y la de aparcamientos de 47 plazas, siendo dos de ellas de minusválidos, quedando todas estas reservas por encima de los mínimos exigidos en el artículo 128 del RUCyL.

Su aprovechamiento medio es de 0,13 m<sup>3</sup>cup/m<sup>2</sup>s. Se divide el sector SUED.4a en dos unidades de actuación que cumplen los criterios establecidos en el artículo 108 del RUCyL.

Se efectúa una reserva para viviendas con protección pública del 10 % del aprovechamiento lucrativo total (370 m<sup>2</sup>).

No existen usos declarados fuera de ordenación. Y se fija un plazo de 8 años para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, y 6 años para el cumplimiento de los deberes de urbanización.

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 1.992, en los preceptos no declarados inconstitucionales por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la ya citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima y Derogatoria Única del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de urbanismo de Castilla y León, y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

## ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PLAN PARCIAL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO S-UED-04A. AYUNTAMIENTO DE GARRAFE DE TORÍO

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

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

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

León, 25 de junio de 2007.-V. B., la Vicepresidenta de la Comisión, Ana Isabel Suárez Fidalgo.-El Secretario de la Comisión, Ignacio Santos Pérez.

\* \* \*

PLAN PARCIAL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO  
SUED-4A GARRAFE DE TORÍO

## 1. INTRODUCCIÓN

## 1.1 ENCARGO

Se redacta el presente PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUED-4A), en Garrafe de Torío, por encargo de D. Mariano Linares Zorita y D<sup>a</sup> Silvia Fernández Vilas.

## 1.2 MARCO NORMATIVO Y LEGAL

Este Plan Parcial se redacta de conformidad con el art. 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con el objeto de desarrollar el planeamiento general, en este caso las Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torío. Este documento, con los trámites y procedimientos legales que le son propios, constituye la figura de planeamiento apta y necesaria para desarrollar las Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torío en el Sector SUED-4a.

Este Plan Parcial no modifica las determinaciones básicas previstas para el Sector objeto del mismo, que han sido fijadas en la ficha del Sector que recoge la modificación de las Normas Subsidiarias Municipales. El Plan Parcial, en su calidad de planeamiento de desarrollo, fija y concreta la conexión del Sector a los Sistemas generales (de comunicaciones, espacios libres, etc.), adaptando a la realidad concreta del Sector las determinaciones del Planeamiento General. En particular, es de aplicación en este Plan Parcial la siguiente legislación y normativa, en cada uno de sus ámbitos específicos:

1. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
2. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero.

3. Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

4. Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D.L. 1/1992, de 26 de junio, en lo no derogado por la legislación estatal y autonómica posterior.

5. Reglamento de Gestión Urbanística, R.D. 3288/1978, de 25 de agosto, en sus artículos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 y 210, según la Disposición Final Primera del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

6. Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.

7. Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

8. Ley 2/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Castilla y León y Decreto 217/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

9. Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificaciones de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

10. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Culturales de Castilla y León.

11. Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torío.

12. Ley 29/85, de 2 de Agosto de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril de 1986)

Además de la legislación urbanística general y el planeamiento vigente, es de aplicación la Reglamentación y Normas de la Presidencia del Gobierno, del Ministerio de Fomento y de la Comunidad de Castilla y León, así como la legislación sectorial correspondiente.

### 1.3 OBJETIVOS

Este documento tiene como objeto general el desarrollo del planeamiento general, las Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torío, mediante la ordenación detallada y completa del ámbito territorial del Sector, tal cual se ha delimitado en ellas. Este objetivo general se concreta en los siguientes objetivos específicos y determinaciones:

1. Delimitación del área objeto del planeamiento, abarcando un Sector definido como Suelo Urbanizable Delimitado en las Normas Subsidiarias que desarrolla.

2. Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y topologías edificatorias.

3. Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado, por razón de los usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en Unidades de Actuación.

4. Señalamiento de reservas de terrenos para espacios libres públicos, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

5. Señalamiento de reservas de terrenos para equipamientos, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

6. Trazado y características de la red de comunicaciones propia del Sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento general, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en las proporciones exigibles.

7. Características y trazado de la galería y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

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

9. Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del planeamiento, incluyendo la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en el sector, así como para la solicitud de licencia de edificación, una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

### 1.4 METODOLOGÍA

La metodología en que se ha basado la elaboración y redacción de este Documento se basa en el conocimiento más completo y fidedigno posible no sólo del área objeto del documento, sino del municipio en su conjunto, en base a esto, se parte la planimetría existente (vuelos, planos, parcelarios, etc.), y se completa con un levantamiento topográfico realizado al efecto, y con el necesario tra-

bajo de campo. Con esta información de partida se fijan las posiciones y dimensiones del Sector, los linderos, las infraestructuras, etc.

Se ha realizado el trabajo de campo necesario para la concreción de la propuesta, así como consultas con el Ayuntamiento de Garrafe de Torío y otros organismos.

### 1.5 CONTENIDO DOCUMENTAL

El presente Plan Parcial en Garrafe de Torío, está constituido por los siguientes documentos, en aplicación de las determinaciones del Reglamento de Urbanismo:

1. Memoria Informativa.

2. Memoria Vinculante Justificativa de la Ordenación y sus determinaciones.

3. Ordenanzas reguladoras.

4. Plan de Etapas.

5. Estudio económico-financiero.

6. Planos de Información.

7. Planos de Proyecto.

### 1.6 TRAMITACIÓN

La tramitación del presente Plan Parcial se realizará conforme a lo establecido en el Capítulo V del Título II de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, a saber:

1 Aprobación inicial por el Ayuntamiento de Garrafe de Torío y sometimiento a información pública como mínimo durante un mes, al objeto de que pueda ser examinada y formuladas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y de la Comunidad Autónoma y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

2 Se recabará informe de los organismos titulares de las infraestructuras próximas al Sector, así como, en su caso, de la Diputación Provincial y del Registro de la Propiedad.

3 La competencia para la aprobación definitiva corresponde a la Junta de Castilla y León, previa aprobación provisional por parte del Ayuntamiento, así que, a la vista del resultado del periodo de información pública, se procederá a su aprobación definitiva. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo periodo de información pública, antes de aprobarlo definitivamente.

### 2. MEMORIA INFORMATIVA

#### 2.1 DATOS GENERALES

El término municipal de Garrafe de Torío se sitúa en el centro de la provincia de León, a 10 Km. de la capital. Está situado aproximadamente a 700 m de altitud sobre el nivel del mar. La extensión del término municipal es de unos 125 km<sup>2</sup>, con una población total de unos 1.097 habitantes.

La estructura territorial de Garrafe de Torío está fuertemente condicionada por la particular configuración fisiográfica del territorio, caracterizada por la existencia de una amplia vega con suelos muy fértiles donde se sitúan trece de los quince núcleos que integran el municipio.

A excepción de los núcleos de Riosequino de Torío y Fontanos de Torío, están alineados junto a la ribera del río Torío de norte a sur: Pedrún de Torío, Matueca de Torío, Manzaneda de Torío, La Flecha de Torío, Ruiforco de Torío, Garrafe de Torío, Valderilla de Torío, Abadengo de Torío, Palacio de Torío, Palazuelo de Torío, Villaverde de Arriba, San Feliz de Torío y Villaverde de Abajo.

Así pues, las expansiones de Suelo Urbano y los Ámbitos de Suelo Urbanizable residencial se apoyan en las áreas ya consolidadas, aprovechando elementos de infraestructuras y accesibilidad existentes.

El Plan Parcial se encuentra ubicado dentro de Garrafe de Torío, que es la capital del Municipio y uno de los puntos de mayores posibilidades de expansión dentro del mismo, ya que dispone de apeadero de FEVE y dispone de todos los servicios necesarios para fijar población en él.

#### 2.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación del presente Plan Parcial está reflejado en los planos que se adjuntan, y es un suelo sin uso en la actualidad y dos pequeñas edificaciones de carácter residencial. El área objeto

del proyecto esta situada al Sur del Casco Urbano delimitado, siendo sus elementos físicos y geográficos más próximos la carretera LE-311 León -Collanzo por el Este, y el trazado del ferrocarril por el Oeste.

#### 2.2.1 Superficie y topografía

La ficha del Sector que figura en la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales, fija la superficie del mismo, incluido el Sistema General adscrito, en 27.775,00 m<sup>2</sup>, según medición topográfica realizada y los últimos vuelos planimétricos realizados.

El perfil orográfico es bastante uniforme en todo el sector, presentando una ligera pendiente Este a Oeste, con una diferencia de cotas máxima de 9 metros. Una característica singular, es que se encuentra aproximadamente 1m por encima tanto del ferrocarril como de la carretera provincial, lo otorga una cierta privacidad de las mismas al sector y el confiere un carácter más urbano.

#### 2.2.2 Datos Catastrales y de Propiedad.

El área está incluida en la actualidad en el Catastro de Urbana de Garrafe de Torío. Las parcelas catastrales que se encuentran incluidas total o parcialmente en el Sector son:

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	PROPIETARIOS
3341524TN933450001ZH	1.790,00 M <sup>2</sup>	LUIS VIÑUELA DIEZ
3341504TN933450001PH	1.115,00 M <sup>2</sup>	URBANO VELEZ ARIAS
3341523TN933450001SH	590,00 M <sup>2</sup>	ANGEL BLANCO LOPEZ
3341522TN933450001EH	1.062,00 M <sup>2</sup>	BALTASARA BLANCO CAMINO
3341521TN933450001JH	1.120,00 M <sup>2</sup>	ATANASIO BLANCO CAMINO
3341505TN933450001LH	5.497,00 M <sup>2</sup>	JOSE TOMAS GOMEZ GARCIA
3341520TN933450001IH	2.215,00 M <sup>2</sup>	LEONOR LOPEZ BLANCO
3341519TN933450001EH	471,00 M <sup>2</sup>	MARIA BLANCO DIEZ
3341518TN933450001JH	565,00 M <sup>2</sup>	ANA DIEZ DIEZ
3341506TN933450001TH	3.522,00 M <sup>2</sup>	JESUS ASTIARRAGA SALGADO
3341517TN933450001IH	771,00 M <sup>2</sup>	LUCIANA SUAREZ PAZ
3341516TN933450001XH	1.207,00 M <sup>2</sup>	SILVIA FERNANDEZ VILAS
3341507TN933450001FH	1.077,00 M <sup>2</sup>	JESUS ANTONIO REDONDO VILLA
3341515TN933450001DH	1.202,00 M <sup>2</sup>	DANIEL RODRIGUEZ SECO
3341514TN933450001RH	2.024,00 M <sup>2</sup>	SILVIA FERNANDEZ VILAS
3341528TN933450001AH	1.122,00 M <sup>2</sup>	SILVIA FERNANDEZ VILAS
3341508TN933450001MH	2.425,00 M <sup>2</sup>	MARIANO LINARES ZORITA

#### 2.3 USOS DEL SUELO

En el ámbito del Sector propuesto existen en la actualidad los siguientes usos:

- Parcela 05, con vivienda
- Parcela 06, con vivienda.

#### 2.4 SERVICIOS URBANOS

El sector a desarrollar es colindante con el suelo Urbano de Garrafe de Torío, lo que hace que los servicios se encuentren en la actualidad en el borde noreste del sector en su encuentro con el suelo urbano, y con dimensión suficiente para la conexión a los mismos.

#### 2.5 PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Garrafe de Torío cuenta con Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de León el 5 de Junio de 1997. Estas Normas Urbanísticas se ajustan a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El área que abarca el presente Plan Parcial está calificada como Suelo Urbanizable Delimitado según la modificación urbanística tramitada y aprobada en Febrero de 2006, por la Comisión Territorial de Urbanismo y corresponde exactamente a los terrenos incluidos en el Sector SUED-4a. Las determinaciones para este Plan Parcial se recogen en la ficha del Sector que existe en la mencionada modificación de las Normas Subsidiarias Municipales.

En ésta, se especifica que el Sector se desarrollara mediante Plan Parcial que establezca de manera coherente y unitaria la ordenación detallada de los terrenos objeto del planeamiento.

La superficie del sector la fija en 27.775,00 m<sup>2</sup> incluido el sistema general adscrito, si bien en las Normas se fija un margen de error del 5%.

La superficie neta del sector es 25.535,00 m<sup>2</sup> y el aprovechamiento lucrativo es de 3.700,00 m<sup>2</sup> en el uso predominante, siendo la densidad de edificación de 1.449,00 m<sup>2</sup> por hectárea, inferior a los 5.000 m<sup>2</sup> por hectárea que fija el reglamento, siendo el 90% del aprovechamiento privado.

El uso predominante es el Residencial. Fija como compatibles y prohibidos los establecidos en las Normas Subsidiarias Municipales.

### 3. MEMORIA VINCULANTE JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

#### 3.1 JUSTIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

El presente Plan Parcial se justifica por el desarrollo de las Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torío. Este Plan Parcial se justifica también por ser la figura de planeamiento urbanístico adecuada para ordenar los terrenos incluidos en el Sector, realizar las cesiones obligatorias y fijar los criterios y condicionantes de la posterior urbanización.

En la actualidad, las necesidades detectadas pasan por el correcto planeamiento y gestión de las actuaciones urbanísticas, paso previo a cualquier operación inmobiliaria, por reducida entidad que ésta tenga. Así, la propuesta de este planeamiento se inscribe en la iniciativa privada de responder a la necesidad de implantación residencial en el municipio de Garrafe de Torío y de canalizar esta demanda en los límites de las obligaciones legales de cesión, equidistribución y urbanización.

Los términos municipales próximos a la capital sufren una considerable demanda de suelo para destinarlo a vivienda unifamiliar aislada en parcela, como primera o segunda residencia, debido a que el planeamiento general de León no ha resuelto de manera eficaz esta necesidad sobrevenida, o los precios están por encima de la media del mercado. Con la redacción y tramitación de este Plan Parcial, se pretende dar respuesta parcial a dicha demanda, realizando el proceso urbanizador ordenadamente y asegurando su desarrollo.

Es conocida la presión inmobiliaria que zonas de los municipios próximos a León ha sufrido tradicionalmente, lo que ha llevado a la situación actual de multiplicación de urbanizaciones en áreas próximas. Este Plan Parcial pretende responder a este tipo de demanda, creando los mecanismos legales precisos para poner en el mercado inmobiliario suelo con todos los requisitos necesarios para su edificación y ocupación.

Frente a otras actuaciones, la regulación e incorporación al proceso urbanizador de nuevos sectores de suelo urbano no consolidado como el que se propone, que completan la ordenación iniciada y rematan la trama urbanística, constituye una oportunidad para la administración de consolidar el asentamiento urbanístico de manera racional y coherente.

#### 3.2 CONDICIONANTES DEL DISEÑO

El Sector está fuertemente condicionado por diversos elementos geográficos e infraestructuras que son sus límites naturales y que lo atraviesan. Estos condicionantes son analizados en los siguientes apartados, partiendo de la premisa general de adaptarse a los mismos para no encarecer la actuación urbanizadora.

##### 3.2.1 Condicionantes impuestos por la legislación urbanística.

De acuerdo con lo fijado por la legislación urbanística vigente, se deben reservar terrenos en el ámbito del Sector para los Sistemas locales de Espacios Libres Públicos, de equipamientos y para aparcamientos públicos. Del mismo modo, se deben tener en cuenta las condiciones de densidad mínima de viviendas establecidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

##### 3.2.2 Condicionantes impuestos por el planeamiento

Las Normas Urbanísticas de Garrafe de Torío clasifican el sector como Suelo Urbanizable Delimitado. Este Plan Parcial recoge en sus determinaciones las exigencias de dicho proyecto, en particular la exigencia de respetar y obtener los sistemas generales existentes y de mantener el acceso al sector a través de los viarios próximos al mismo.

Asimismo en la ficha correspondiente a la modificación que da cobertura al presente Plan Parcial se establecen una serie de determinaciones, de las que se destacan las siguientes:

#### Condiciones particulares:

Será necesario establecer en el planeamiento de desarrollo un viario paralelo y colindante a la vía férrea que garantice la conexión de la trama urbana por el norte y el camino rural existente en el sur.

Vivienda protegida: 10% del Aprovechamiento

Densidad máxima edificatoria: 0,1449 m<sup>2</sup>cup/m<sup>2</sup>s.

Densidad máxima de población: 20 viv/ha.

Asignación de aprovechamiento privado: 90%

Sistemas Generales incluidos: SG-1a

#### 3.2.3 Condicionantes impuestos por la orografía del terreno

El perfil orográfico es bastante uniforme en todo el sector, con una ligera pendiente este-oeste. No existen desniveles acusados en el mismo, pero sí con sus límites naturales (carretera y Ferrocarril), presentado con ambos una diferencia de cotas de aproximadamente 1 metro. Por todo esto, los movimientos de tierras necesarios no alterarán la base orográfica del terreno.

El trazado de los viales, por tanto, se hará a partir de los movimientos de tierras precisos, de modo que se deberán terraplenar y desmontar las zonas precisas para obtener las rasantes deseadas.

#### 3.2.4 Condicionantes impuestos por las infraestructuras existentes

De modo general, la dotación de servicios urbanísticos al Sector se realizará conectando en los puntos señalados de las redes municipales existentes. Se respetarán los límites naturales del mismo.

Se respetarán las zonas de dominio público y protección, así como las distancias de edificación a carretera y ferrocarril marcadas por las correspondientes normativas sectoriales reflejadas en el correspondiente plano.

En lo que respecta a la línea límite de la edificación, según lo regulado por la orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, se fija a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

### 3.3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

A partir de los condicionantes anteriores y del programa planteado por la Propiedad, se propone una solución que garantice las reservas del suelo de cesión sin una excesiva penalización de costos.

#### 3.3.1 Ordenación del viario

De la consideración de todo lo anterior y las determinaciones impuestas por la legislación urbanística y el planeamiento, se obtiene ordenación formada por un viario trazado paralelo a la carretera y otro paralelo a la vía del tren que conecta directamente con el viario del núcleo.

De este modo, se consigue adaptar la ordenación a la infraestructuras existentes y a los diversos condicionantes antes señalados.

Este viario proyectado con las dimensiones precisas, según se ha grafiado en los planos, permite una adecuada comunicación entre todas las áreas del Sector y las zonas de reserva del suelo, posibilitando además que la parcelación del terreno no se vea excesivamente condicionada. Los viales se proyectan de diversas anchuras entre alineaciones, en función del número de viviendas a servir y de la escasa entidad de tráfico a soportar.

#### 3.3.2 Ordenación de áreas, reservas y cesiones

El emplazamiento de las zonas de cesión y reservas de suelo obligatorias se realiza buscando una ubicación próxima a la carretera que vertebrará el núcleo urbano, de manera que sea de fácil acceso desde cualquier punto del mismo.

La cesión obligatoria de Sistema General, se ubicará donde lo exige el planeamiento urbanístico.

Una vez deducidas las cesiones obligatorias, las reservas de suelo y las destinadas a equipamiento urbano, quedan dos áreas de suelo edificable para uso residencial (zonas 1, 2). La dotación de infraestructuras se realizará a partir de los puntos de conexión y abastecimiento, por los viarios a los cuales dan los frentes de parcela.

### 3.4 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Las características del núcleo de población (reducida población y bajas expectativas inmobiliarias), así como las reducidas diferencias de aprovechamiento y beneficio urbanístico entre unos usos y otros y entre unas áreas y otras, hacen que la fijación de coeficientes

de ponderación deba hacerse con extrema precaución, al objeto de no dificultar la futura gestión y desarrollo de los terrenos ahora ordenados.

El uso predominante en el Sector es el Residencial Unifamiliar, por lo que le asignamos el coeficiente 1,00, ya que los estudios de mercado señalan que, independientemente de las tipologías edificatorias, el uso residencial viene está condicionado por el número de viviendas.

Siendo obligatoria la reserva del 10% del Aprovechamiento lucrativo total del Sector para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se fija un coeficiente de ponderación para este uso también de 1,00. Teniendo en cuenta los costes de construcción y los precios máximos de venta fijados por la Junta de Castilla y León no existe notable diferencia entre el precio máximo de venta de viviendas protegidas, y las viviendas libres construidas en la zona.

### 3.5 APROVECHAMIENTO MEDIO

El Aprovechamiento Medio del Sector, obtenido de la aplicación del artículo 107 del RUCyL, es de 0,133214 m<sup>2</sup>cup/m<sup>2</sup>s del uso predominante y se trata de una determinación de ordenación detallada.

Para el cálculo se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:

El aprovechamiento lucrativo total del sector en metros cuadrados edificables en el uso predominante que ascienden a 3.700 m<sup>2</sup>cup, y obtenidos de multiplicar la densidad máxima edificatoria, señalada en la modificación que da cobertura a este Plan Parcial, equivalente a 0,144900 m<sup>2</sup>cup/m<sup>2</sup>s, por la superficie neta del sector, entendida como superficie total excluidos los sistemas generales previstos, y que suma un total de 25.535,00 m<sup>2</sup>s.

La superficie computable del sector, excluyendo la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, que en este caso es coincidente con la superficie bruta del sector, es decir 27.775,00m<sup>2</sup>s.

El aprovechamiento lucrativo total se reparte entre las manzanas asignadas al uso residencial en función de su superficie y la ordenanza de aplicación.

### 3.6 DENSIDAD DEL SECTOR

#### 3.6.1 Densidad máxima de edificación

La densidad máxima edificatoria, como determinación de ordenación general, se ha obtenido de la ficha del sector que acompañaba la modificación de las Normas Urbanísticas de Garrafe de Torío, que da cobertura al presente Plan Parcial y que asciende a 1.449 m<sup>2</sup>cup/ha.

#### 3.6.2 Densidad de viviendas

La densidad máxima de población, como determinación de ordenación general, se ha obtenido de la ficha del sector que acompañaba la modificación de las Normas Urbanísticas de Garrafe de Torío, que da cobertura al presente Plan Parcial y que asciende a 20 viv/ha; lo que nos da un número máximo de viviendas de 51 viviendas.

### 3.7 RESERVA DE SUELO Y CESIONES

De conformidad con lo establecido por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el art. 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al establecer la ordenación detallada, se deben fijar al menos las determinaciones de reservas de suelo para Espacios Libres Públicos, Equipamientos y vías públicas y aparcamientos. El Ayuntamiento está obligado a afectar el suelo obtenido por cesión a los fines previstos. Las cesiones mínimas y reservas son:

Espacios libres Públicos: 20 m<sup>2</sup> x cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso pred.

Equipamientos: 20 m<sup>2</sup> x cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso pred.

Aparcamientos: 1 plaza pública x 100 m<sup>2</sup> constr. en el uso pred.

#### 3.7.1 Sistema de Espacios Libres Públicos

Según el artículo 45 de la Ley de Urbanismo, el Plan Parcial debe establecer las determinaciones de la ordenación detallada conforme a lo prefijado por el artículo 44 de la misma Ley, como igualmente se recoge en el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Por aplicación de ambos, se deben destinar a

Espacios Libres Públicos 20 m<sup>2</sup> de suelo cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante, residencial en este caso.

La superficie total construible en el uso predominante es de 3.700 m<sup>2</sup>cup, por lo que la zona de cesión para Espacios Libres Públicos deberá ser como mínimo de 740 m<sup>2</sup>. Al mismo tiempo deberá ser como mínimo del 5% del total de la superficie ordenada, es decir de 1.378,75 m<sup>2</sup>. Debiéndose cumplir estos dos requisitos simultáneamente.

La superficie de cesión proyectada para Espacios Libres Públicos es de 1.398,26 m<sup>2</sup> organizada en el extremo Sur del Sector paralela a la carretera de acceso al núcleo de Garrafe.

En todo caso, las zonas proyectadas como Espacios Libres de Uso Público tienen garantizado su soleamiento y permeabilidad, y al menos el 50% de dicha superficie se destinará a la plantación de especies vegetales.

### 3.7.2 Sistema de Equipamientos

Según el artículo 45 de la Ley de Urbanismo, el Plan Parcial debe establecer las determinaciones de la ordenación detallada conforme a lo prefijado por el artículo 44 de la misma Ley, como igualmente se recoge en el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Por aplicación de ambos, se deben destinar al Sistema Local de Equipamientos 20 m<sup>2</sup> de suelo cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante, residencial en este caso.

La superficie total construible en el uso predominante es de 3.700 m<sup>2</sup>, por lo que la zona de cesión para el Sistema Local de Equipamientos deberá ser como mínimo de 740 m<sup>2</sup>. Al mismo tiempo deberá ser como mínimo del 5% del total de la superficie ordenada, es decir de 1.378,75 m<sup>2</sup>. Debiéndose cumplir estos dos requisitos simultáneamente.

La superficie de cesión proyectada para el Sistema Local de Equipamientos es de 1.398,43 m<sup>2</sup>, situada en el centro del Sector, junto a la carretera de forma que tenga fácil acceso desde el sector y esté comunicada directamente con el centro del pueblo.

Según establece el artículo 106.2 del Reglamento de Urbanismo, al menos del 50% deberá ser de titularidad pública. En este caso, el 100% cumplirá con esta condición.

### 3.7.3 Aparcamientos

Según el artículo 45 de la Ley de Urbanismo, el Plan Parcial debe establecer las determinaciones de la ordenación detallada conforme a lo prefijado por el artículo 44 de la misma Ley, como igualmente se recoge en el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Por aplicación de ambos, se debe reservar suelo en las vías públicas para una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante, residencial en este caso.

La superficie total construible en el uso predominante es de 3.700 m<sup>2</sup>, por lo que se debe reservar suelo para 37 plazas, que deberán cumplir las exigencias de los apartados 2, 3a y 3c del artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Dadas las características del Sector y los usos previstos, se proyectan un total de 104 plazas de aparcamiento como anejas a la red viaria y de 2,20m x 4,66m, de modo que su superficie es de 10,00 m<sup>2</sup>, superior al mínimo exigido en el apartado 2 del artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (10 m<sup>2</sup>). Estas plazas de dispondrán a lo largo de la red viaria, a uno o ambos lados de la calzada, según se ha grafiado en los planos.

Del total de 104 plazas hay que descontar un total de 1,5 plazas para los vados de las viviendas previstas en la denominada calle 1, en la que cabe esperar la construcción de 38 viviendas por aplicación de los frentes mínimos, lo que supone, eliminar 57 plazas, por lo que el sector dispone de un total de 104 - 57 = 47 plazas.

El Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras, establece en su artículo 5 la obligatoriedad de reservar una plaza por cada cuarenta o fracción para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad. Esta condición supone un total de dos plazas de éstas características, que deberá resolver el proyecto de urbanización.

### 3.8 UNIDADES DE ACTUACION

El Sector se divide en dos unidades de actuación: UA-1 y UA-2, según consta en el plano de división del sector en Unidades de Actuación.

La UA-1 tiene una superficie de 8.721,31 m<sup>2</sup> netos y una edificabilidad de 1.027,57m<sup>2</sup>, que coincide con su aprovechamiento por tener un coeficiente de ponderación de 1.

La UA-2 tiene una superficie de 16.813,69 m<sup>2</sup> netos y 19.053,69 m<sup>2</sup> brutos (incluido el sistema general y una edificabilidad de 2.672,45 m<sup>2</sup>, que coincide con su aprovechamiento por tener un coeficiente de ponderación de 1.

El aprovechamiento lucrativo total de cada unidad de actuación, no difiere en más de un 25% del que resuelta de aplicar a su superficie neta el aprovechamiento medio del Sector.

$$UA-01. 8.721,31 \times 0,133214 = 1.161,80$$

$$1.027,57 \times 1,25 = 1.284,46$$

$$1.027,57 \times 0,75 = 770,68$$

$$1.284,46 > 1.161,80 < 770,68$$

$$UA-02. 16.813,69 \times 0,133214 = 2.239,82$$

$$2.672,45 \times 1,25 = 3.340,56$$

$$2.672,45 \times 0,75 = 2004,34$$

$$3.340,56 > 2.239,82 < 2004,34$$

### 3.9 RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

Se dispone en la unidad de actuación nº 2, una parcela de 1.600,00 m<sup>2</sup> y una edificabilidad según la ordenanza UI de 370m<sup>2</sup> destinada a la construcción de 6 viviendas con algún régimen de protección. Dicha edificabilidad es superior al 10% del aprovechamiento del Sector (3.700 x 0,1 = 370 m<sup>2</sup>)

### 3.10 COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL

Este Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en el artículo 137 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, no suprime, modifica ni altera las determinaciones de ordenación general establecidas por las Normas Subsidiarias Municipales. Del mismo modo, se respetan los objetivos y criterios señalados en el Planeamiento General.

Este Plan Parcial es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística, al tratarse de un planeamiento de iniciativa privada que busca como objetivo, la implantación de usos residenciales en la localidad. Finalmente y, como más adelante se justifica, es coherente con la legislación sectorial que resulta de aplicación en el término municipal.

### 3.11 DECLARACIÓN DE USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Según determina el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo, al establecer la ordenación detallada de los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado se fijarán los usos que se declaren fuera de ordenación.

En este caso, no se declaran fuera de ordenación ningún uso, al encontrarse todos los existentes en este momento en el Sector dentro de los usos compatibles marcados en la ficha urbanística de la Normas.

### 3.12 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

Según determina el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo, al establecer la ordenación detallada de los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado se fijarán los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos. Estos plazos se fijan por remisión al artículo 49 del precitado Reglamento, en un máximo de 8 años desde la entrada en vigor del Plan Parcial, que es el plazo máximo señalado igualmente en la modificación que da cobertura el presente Plan Parcial.

El plazo para cumplir los deberes de urbanización no será en ningún caso superior a 6 años desde la entrada en vigor del Plan Parcial.

### 3.13 RESUMEN DE SUPERFICIES

Para la comprensión de los parámetros generales de ordenación del Plan Parcial, se adjunta un cuadro resumen de las superficies del Sector objeto del planeamiento, cesiones, usos y demás aspectos relevantes:

Ref. Ordenanza manzanas	Uso	Superficie por Manzana	Edif. Neta	Edif. por Manzana	Número Viviendas
UE-01	Unifamiliar intensiva	6.850,46	0,15000	1.027,6	7
UI-01	Unifamiliar extensiva	7.802,33	0,22925	1.788,7	29
UI-02	Unifamiliar extensiva	3.854,93	0,22925	883,7	15
	TOTAL RESIDENCIAL	18.507,72		3.700,0	51
	TOTAL LUCRATIVO	18.507,72		3.700,0	
EL	Espacio libre	1.398,26			
EQ	Equipamiento	1.398,43			
VIARIO	Calle y plazas	4.230,59			
	TOTAL NO LUCRATIVO	7.027,28			
	TOTAL SECTOR NETO	25.535,00	Densidad máxima edificatoria		0,1449

### 3.14 RED VIARIA

#### 3.14.1 Suficiencia del viario existente

El enlace del viario interior del Sector con el existente en la zona se hace directamente a través de la prolongación de calle paralela a la vía, y la creación de un vial paralelo a la carretera que conecta con ella en el punto más próximo al suelo urbano consolidado.

Se trata de una actuación de baja densidad y de similares condiciones de uso y ocupación del territorio que el resto de la localidad y el entorno, por lo que los viarios existentes tienen capacidad más que suficiente para absorber el incremento de demanda.

#### 3.14.2 Condiciones de diseño

El diseño de la red viaria viene dado por la configuración del Sector, las conexiones existentes con la red viaria del pueblo y la facilidad de la comunicación y acceso a parcelas.

A partir de estas premisas se proyectan viales de anchura según descripción gráfica, con aceras, aparcamientos y dos carriles. El viario proporciona acceso directo a todas las parcelas y a las zonas de cesión.

El trazado de la red viaria se realizará ajustándose a las especificaciones del presente Plan Parcial, diseñando la red de modo que se puedan disponer enterradas todas las canalizaciones que son exigibles, y se mantengan las mínimas distancias entre servicios.

Nos encontramos ante un Sector ya suficientemente condicionado por las infraestructuras y la morfología, por lo que las posibilidades de solución, son muy escasas.

#### 3.14.3 Condiciones técnicas

Los materiales que se empleen en las soluciones constructivas diseñadas para los viales reunirán las siguientes características:

1. Calidad de aspecto e integración ambiental
2. Adecuación a la exposición y el soleamiento intenso en verano
3. Reducido coste de mantenimiento
4. Tonalidades medias

En función del uso previsto para el Sector, el diseño constructivo de la red viaria se propone con un firme rígido para tráfico de tipo medio, de modo que la sección de calzada estará compuesta por una base de zahorra de 15 cm compactada al 95% de Próctor Modificado, sobre el terreno natural perfilado y compactado y una solera de hormigón en masa de 20 cm de espesor. El Proyecto de Urbanización podrá optar por un firme de hormigón en masa de iguales características, vertido directamente sobre el terreno natural rasanteado y compactado.

En caso de construirse, las aceras serán como mínimo de 1m de anchura total, y estarán formadas por una solera de hormigón HM/20/P/40 de 10 cm de espesor mínimo y tratadas superficialmente. El encuentro entre las aceras y las calzadas se resolverá con un encintado de bordillo de hormigón u otro material recibido sobre solera.

### 3.15 INFRAESTRUCTURAS

En aplicación de las determinaciones de la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se diseñan los esquemas de las redes de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento de agua y red de saneamiento, así como la red viaria. Si el proyecto de urbanización incluye otras redes de suministro, no se

considerará como modificación de este Plan Parcial y por tanto no será preciso tramitar una modificación del mismo.

De modo general, las infraestructuras se diseñan de manera a partir de la conexión a las redes municipales existentes. La determinación final de secciones, materiales, enlaces a los sistemas generales, instalación de dotaciones, etc., corresponderá al Proyecto de Urbanización, que deberá justificar adecuadamente cada extremo. Al no establecerse la parcelación en el Plan Parcial, por ser objeto del Proyecto de Reparcelación, no se han grafiado en los planos las acometidas a las parcelas, que se determinarán en el Proyecto de Urbanización, conforme a la parcelación definitiva.

El Proyecto de urbanización podrá variar las soluciones propuestas para las conexiones a los servicios de electricidad, telefonía, etc., en función de los requerimientos de las compañías titulares del servicio u otras circunstancias sobrevenidas y justificadas.

#### 3.15.1 Red de saneamiento

##### 3.15.1.1 Suficiencia de la red existente

El sistema general de saneamiento está constituido por la red de saneamiento existente en parte noreste del Sector, donde se dispone de un colector general de saneamiento, formado por una tubería de hormigón de 400 cm y con una cota en lecho del colector de 2,0 m de profundidad en el punto de enlace.

Para la estimación del caudal necesario a evacuar partimos de la superficie total del sector y áreas inmediatas (para el cálculo de la evacuación de aguas residuales) y de la dotación prevista de abastecimiento (para el cálculo de la evacuación de aguas fecales).

Consideramos una superficie bruta de 2,5 ha, un coeficiente de escurrimiento superficial de 0,40 (zona de viviendas unifamiliares aisladas en parcelas) y un periodo de retorno de 10 años. Con estos datos y una velocidad de recorrido del agua superficial de 2 m/sg, obtenemos un caudal instantáneo de evacuación de aguas pluviales de 220 l/seg.

A este caudal debemos sumarle el caudal de evacuación producido por las aguas residuales que, como se ha calculado estimativamente en el apartado anterior, es de 1,39 lt/seg. La suma de ambos caudales arroja un total de 221,39 lt/seg. La pendiente media que tenemos en el ámbito objeto del sector es de 0,9 % de modo que una tubería de PVC de 400 mm de diámetro estamos muy por encima de la capacidad estricta de evacuación necesaria en la zona objeto del planeamiento.

Esta canalización se conectará a la red municipal existente en el lugar concreto que se especifica, con los ajustes que se realicen en el proyecto de urbanización. El incremento de caudal aportado por el sector propuesto es del orden del 10% de la capacidad de la canalización existente, por lo que ésta resulta más que suficiente para la dotación necesaria para el suelo de nueva implantación.

##### 3.15.1.2 Condiciones de la Red del Sector

La red se realizarán en tubería de PVC o de hormigón de diámetro mínimo 30 cm, enterrada en zanja y trazada por los viales o Espacios Libres de uso Público. Se colocarán pozos de registro o acometida en los cambios de dirección y de rasante y a no menos de 60 m de separación entre ellos. Los diámetros definitivos de la red y la disposición concreta de pozos y arquetas quedarán debidamente justificados en el Proyecto de Urbanización.

La evacuación de aguas pluviales se hará mediante sumideros sinfónicos situados en la calzada, que verterán al pozo de registro más próximo. Dado que la red municipal de saneamiento existente en las inmediaciones del sector es de tipo unitario, no tiene objeto plantear una red local separativa, por lo que el vertido final de los sumideros se realizará a la red general de fecales.

#### 3.15.2 Abastecimiento de agua

##### 3.15.2.1 Suficiencia de la Red existente

La dotación de abastecimiento de agua procederá de la red general municipal existente en el lugar indicado en los planos, donde se dispone de una canalización que cuenta con sección y caudal suficiente (polietileno de 90 mm de diámetro) para absorber el incremento de demanda, por lo que será a ésta a la que se conectará la red prevista en el sector.

Esta conducción, con una velocidad mínima estimada de 1,5 m/s, nos arroja una caudal en punta de 7,75 l/seg, que compa-

ramos con las necesidades de dotación del Sector propuesto. El Sector de Suelo Urbanizable Delimitado que se propone presenta las siguientes características desde el punto de vista de la dotación de agua potable:

Número de viviendas previstas: 51

Usuarios previstos (aprox. 4 por vivienda) 200 hab

Dotación estimada: 250 l/hab/día

Del número de usuarios privativos y la dotación estimada obtenemos un caudal medio a  $Q_m$  como sigue:

Caudal medio  $Q_m = 200 \text{ hab} \times 250 \text{ l} = 50.000 \text{ l}$

Coefficiente de simultaneidad = 2,4

De la aplicación de este coeficiente de simultaneidad obtenemos un caudal instantáneo de  $Q_i = 50.000 / 10 = 5.000 \text{ l/h} = 1,40 \text{ l/sg}$

Esta dotación queda suficientemente resuelta con una tubería de polietileno de 63 mm de diámetro, que tienen una capacidad de caudal instantáneo de 2,65 l/seg, y que se considera en principio suficiente para abastecer al sector propuesto.

La exigencia del caudal derivada del nuevo Sector representa aproximadamente el 25% respecto de la capacidad de suministro de la canalización existente, por lo que ésta resulta más que suficiente para la dotación necesaria para el suelo de nueva implantación.

### 3.15.2.2 Condicionantes de la Red del Sector

A partir del punto de conexión, se diseña una red mallada o ramificada trazada por los viales y Espacios Libres de Uso Público. Esta red abastecerá a las parcelas por gravedad o estará dotada de un grupo de presión, según se determine en el Proyecto de Urbanización. Si se precisa, se colocarán válvulas reductoras de presión en los puntos necesarios. La acometida a las parcelas se realizará con llaves colocadas en arquetas dobles. Se dispondrán llaves de desagüe en arqueta para vaciado de la red, si fuera necesario.

### 3.15.3 Red de riego e hidrantes

#### 3.15.3.1 Suficiencia de la red existente

El suministro de la red de riego e hidrantes procederá de la red municipal. En la localidad de Garrafe de Torío no se dispone de red independiente de riego e hidrantes contra incendios, por lo que no cabe proyectar una red independiente dentro del Sector. Por esta razón, el suministro de la red de riego e hidrantes procederá de la red municipal, mediante las derivaciones correspondientes en los lugares señalados en los planos. Las características y especificaciones técnicas quedarán debidamente justificadas en el Proyecto de Urbanización.

#### 3.15.3.2 Condicionantes de la red del Sector

A partir de los puntos de derivación de la red de abastecimiento de agua, se diseña una red mallada o ramificada trazada por los viales y Espacios Libres de Uso Público. Esta red abastecerá a las parcelas por gravedad o estará dotada de un grupo de presión, según se determine en el Proyecto de urbanización. Si se precisa, se colocarán válvulas reductoras de presión en los puntos necesarios. La acometida a las parcelas se realizará con llaves colocadas en arquetas dobles. Se dispondrán llaves de desagüe en arqueta para vaciado de la red si fuera necesario.

### 3.15.4 Red de distribución de energía eléctrica

#### 3.15.4.1 Suficiencia de la red existente

El suministro de energía eléctrica al Sector se realizará en baja tensión a partir de una derivación de la línea de que discurre por la zona Sur del Sector, de la que se realizará la correspondiente. Estos extremos podrán ser variados justificadamente en el Proyecto de Urbanización y proyecto de Electrificación, sin que se entienda como modificación del Plan Parcial.

#### 3.15.4.2 Condiciones de la red del Sector

A partir del punto de entrega de energía se canalizará en baja tensión a las parcelas y a la red de alumbrado público. El Agente Urbanizador obtendrá las autorizaciones necesarias para la realización de los tendidos que sean precisos. Se construirán arquetas de acometida a parcelas, con caja para colocar el contador en el frente de la parcela. Los cálculos de secciones quedarán debidamente justificados en el Proyecto de Urbanización. Se admitirá, previa justificación, que el Proyecto de Urbanización opte por un tendido aéreo de la red de distribución de energía en Baja Tensión.

### 3.15.5 Red de alumbrado público

Dada la simplicidad de la red viaria, la red de alumbrado público se diseña para un único nivel de iluminación de 15 lux, a obtener mediante luminarias colocadas en un solo lateral del viario sobre columna de 3,50-4,00m con lámpara de vapor de sodio de alta presión y globo difusor.

La canalización se realizará enterrada bajo acera o calzada a partir del punto de entrega, con las debidas distancias de seguridad a otras canalizaciones. Se regulará el funcionamiento de esta red mediante un cuadro de mando dotado de célula fotoeléctrica o reloj temporizador para encendido automático. Los cálculos de secciones quedarán debidamente justificados en el Proyecto de Urbanización.

## 4. NORMATIVA ESPECÍFICA DEL PLAN PARCIAL. ORDENANZAS REGULADORAS.

### 4.1 GENERALIDADES

Las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial tienen como objetivo la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en el ámbito del sector objeto del Plan Parcial, en base a la legislación urbanística aplicable y las Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torío.

### 4.2 AMBITO DE APLICACIÓN

#### 4.2.1 Territorial

Las presentes Ordenanzas reglamentan el uso de los terrenos y la edificación en el ámbito territorial objeto del Plan Parcial, que coincide estrictamente con el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado (SUD-01), en el término municipal de Garrafe de Torío, delimitado como Sector según la modificación de las Normas Subsidiarias Municipales y tal y como se recoge en los planos correspondientes.

#### 4.2.2 Temporal

La vigencia de las presentes Ordenanzas se producirá conforme a lo previsto en la Ley del suelo y en el art 70.2 de la Ley Reguladora de bases del régimen Local en su nueva redacción. A partir de la entrada en vigor, este Plan Parcial y sus Ordenanzas Reguladoras son un documento público, obligatorio y ejecutivo.

**Público:** cualquier administrado tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento la documentación constitutiva del Plan Parcial, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

**Obligatorio:** el Plan Parcial y los Proyectos que lo desarrollan por igual a las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, afectadas por la actuación urbanística, en lo que se refiere al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Este cumplimiento podrá ser exigible mediante la acción pública.

**Ejecutivo:** desde el día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial y de sus Ordenanzas reguladoras, quedarán declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los efectos de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el Plan Parcial al establecimiento de viales y servicios públicos, a la instalación o construcción de centros culturales, docentes y asistenciales, zonas verdes, parques y jardines. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplimiento de las legislaciones sectorial y administrativa que sean de aplicación en cada caso, así como de la obtención de las autorizaciones legales o administrativas precisas.

### 4.3 TERMINOLOGÍA

La terminología utilizada en el presente Plan Parcial y sus Ordenanzas reguladoras es, salvo indicación expresa en contrario, la recogida en el correspondiente articulado de las vigentes Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torío.

### 4.4 VINCULACIÓN E INTERPRETACIÓN

Se previene que todos los documentos integrantes de este Plan Parcial con carácter no informativo son entera e igualmente vinculantes. Si se diesen contradicciones entre planos de diferentes escalas se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si existiesen contradicciones entre la documentación gráfica y la escrita prevalecerá ésta sobre aquélla y si fuesen contradicciones entre las mediciones sobre los planos y la realidad, prevalecerá esta última. De modo análogo, si se diesen contradicciones entre la medición a escala en plano y la cota grafiada en el mismo, prevalecerá ésta sobre aquélla.

Por último, y con carácter general, en cualquier supuesto de duda, contradicción o imprecisión de cualquier documento integrante de este Plan Parcial, prevalecerá la opción de la que resulte menor edificabilidad, mayor espacio público, mayor grado de protección y conservación del patrimonio artístico y cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor confrontación con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello en virtud de la función social de la propiedad y por el sometimiento de ésta al interés general.

#### 4.5 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

El Plan Parcial califica el suelo del Sector según los diversos usos previstos, siendo el uso básico y predominante en el mismo el Residencial Unifamiliar. Las condiciones específicas del uso residencial serán las determinadas en el articulado correspondiente de las Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torío.

##### 4.5.1 Desarrollo del Plan Parcial

El desarrollo del Plan Parcial se realizará mediante los siguientes tipos de figuras de planeamiento y proyectos:

1. Proyecto de Urbanización
2. Proyecto de Obras Ordinarias
3. Proyecto de Actuación
4. Proyectos de Parcelación
5. Estudios de Detalle
6. Proyectos de Edificación
7. Proyectos de Obra Menor

El contenido, determinaciones y tramitación de cada uno de ellos se ajustarán a lo establecido en la Ley del Suelo, el Reglamento de Urbanismo y las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torío.

##### 4.5.2 Sistema de actuación

El sistema de actuación será -conforme se ha establecido en el planeamiento general- el de compensación en los términos descritos en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 259 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En este sistema asume el papel de agente urbanizador el propietario o propietarios a los que corresponda al menos el 50% del aprovechamiento lucrativo de las unidades de actuación, constituidos en Junta de Compensación. El Proyecto de Actuación podrá modificar, en su caso, el sistema de actuación inicialmente previsto, sustituyéndolo por cualquiera de los previstos en la legislación urbanística.

##### 4.5.3 Cesiones

Las cesiones obligatorias y gratuitas de los terrenos correspondientes, según se determina en el plano de ordenación, se harán a favor del municipio, y consisten en la totalidad de los terrenos destinados a viales, sendas peatonales, espacios libres de uso público y zonas ajardinadas.

El compromiso de realizar las cesiones anteriores, que resultan del presente Plan Parcial será previo a la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización.

##### 4.5.4 Reserva de viviendas de protección oficial

Deberá reservarse en la Unidad de Actuación nº2, una parcela de 1.600 m<sup>2</sup> y una edificabilidad en la Ordenanza UI de 370 m<sup>2</sup> y 6 viviendas con algún régimen de protección.

#### 4.6 NORMAS GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO

Los usos admisibles en el ámbito del Plan Parcial son los que quedan definidos en la ficha urbanística del Sector de las Normas Subsidiarias Municipales del Ayuntamiento de Garrafe de Torío, y con arreglo a la definición que de los mismos se establece en las citadas Normas Urbanísticas.

Estos son:

- 1 Uso predominante:
  - Residencial
- 2 Usos Compatibles
  - Según Normas Subsidiarias Municipales

#### 3 Usos Prohibidos

- Según Normas Subsidiarias Municipales

#### 4.7 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

##### 4.7.1 Condiciones comunes a todas las zonas

###### 4.7.1.1 Condiciones de Parcelación

El Plan Parcial no contiene parcelación, ni siquiera a título orientativo. La parcelación y asignación de parcelas quedará reflejada en el Proyecto de Reparcelación. Las dimensiones de cada parcela deberán ajustarse a lo establecido para cada zona de Ordenanza.

Las agregaciones y segregaciones de parcela no tendrán más limitaciones que las impuestas por las condiciones de parcela mínima de cada área de Ordenanza.

###### 4.7.1.2 Condiciones de Edificación y Aprovechamiento

La superficie máxima a construir sobre cada parcela será la que resulte de aplicar a la parcela neta la edificabilidad correspondiente al área de Ordenanza a que pertenezca. A estos efectos no computarán las superficies en sótano y semisótano.

Las construcciones auxiliares destinadas a trasteros, cuartos de instalaciones o garajes sobre rasante, no computarán a efectos de edificabilidad cuando estén situados en planta baja y sean de una sola planta y hasta un máximo de superficie construida de 20 m<sup>2</sup>, debiendo cumplir en todo caso las condiciones de ocupación, retranqueos, etc.

###### 4.7.1.3 Condiciones Estéticas

Las Condiciones Estéticas son las que se imponen a las edificaciones o elementos constructivos para salvaguardar su propia imagen visual y la integración en el conjunto edificatorio al que pertenezca.

Las condiciones estéticas fijadas en este apartado, serán de aplicación en todo el ámbito del Sector, cualquiera que sea en uso o destino de las edificaciones.

Las obras de nueva planta y las reformas, ampliaciones o rehabilitaciones de edificios ya construidos deberán armonizar con el entorno, siempre que de éste se desprenda una cierta unidad tipológica y estética.

###### 4.7.1.4.1 Cubiertas

La cubierta se resolverá de forma libre.

En caso de ser inclinada ésta tendrá una pendiente máxima del 30°, la iluminación del espacio bajo cubierta, en caso de existir, se realizará con lucernarios situados en el plano del faldón de cubierta o con buhardillas al modo tradicional y Los materiales de acabado de la cubierta serán de teja cerámica de color rojizo o pizarra negra.

###### 4.7.1.4.2 Fachadas

La composición y forma de los huecos de fachada, tanto en planta baja como en plantas de piso, se adecuará al entorno y será predominantemente vertical. En planta baja, se autoriza la apertura de huecos para acceso de vehículos, aún cuando no cumplan las prescripciones generales anteriores.

El acabado de las fachadas será de ladrillo cara vista, enfoscado o revocos, encalados o pintados e tonos grises, ocre, tierras, etc., fabricas o aplacados de piedra.

Las carpinterías en fachadas serán de madera para barnizar, metálicas para pintar, PVC blanco o aluminio lacado blanco. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color.

###### 4.7.1.4.3 Vallado de solares

El vallado de solares se realizará con materiales perdurables similares a los de fachada (ladrillo, piedra, etc.) hasta una altura máxima de 1 m. El resto se realizará con cierres metálicos o vegetales alternados con partes ciegas del mismo material que la base.

#### 4.7.2 Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

##### 4.7.2.1 Alineaciones y Rasantes

El vallado de las parcelas se ajustará a las alineaciones del plano correspondiente. Se admite el retranqueo del vallado en la zona de acceso a la parcela para facilitar las maniobras de entrada y salida de los vehículos. Este retranqueo tendrá una anchura máxima de 8 m y una profundidad máxima de 4 m en sentido perpendicu-

lar a la alineación de la calle. El espacio así liberado mantendrá la consideración de titularidad privada, obligándose el propietario a urbanizarlo simultáneamente a la urbanización del vial al que da frente y con los mismos materiales.

Los edificios que se construyan de nueva planta deberán sujetarse a las alineaciones y rasantes que resulten de lo establecido en estas Ordenanzas, en el Plan Parcial y los Planes y Proyectos que lo desarrollan.

#### 4.7.2.2 Prohibición de Ocupación del Vial

No podrá sobresalir de las alineaciones oficiales ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, excepto lo dispuesto en estas Ordenanzas y en las Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torío para vuelos y marquesinas.

#### 4.7.2.3 Ocupación de la Vía Pública por causa de las obras

En caso de ser necesaria la ocupación de la vía pública por causa de las obras, debido a la instalación de vallas o acopio de materiales, se deberá solicitar el oportuno permiso municipal, en el que deberá fijarse la porción de vía pública que puede ser ocupada en función del ancho total de la calle. La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones a la finalización de las obras, reparándose los desperfectos que por esta causa se hubieran producido.

#### 4.7.2.4 Injertos y Acometidas a los Servicios Municipales

Estas operaciones se realizarán con estricta sujeción a las indicaciones del Ayuntamiento, y no se ocultarán las conexiones y enlaces hasta recibir la aprobación municipal.

#### 4.7.2.5 Urbanización

Las obras de urbanización se ejecutarán siempre respetando el Proyecto correspondiente que hubiera merecido la aprobación municipal, y los extremos contenidos en este Plan Parcial.

#### 4.7.2.6 Protección de los Servicio Generales

Cuando en las inmediaciones de las fincas objeto de cualquier clase, se hallen servicios o conducciones generales, como redes eléctricas, de agua o saneamiento, etc, que puedan ser perjudicadas por la ejecución de las obras, los propietarios vendrán obligados a dar cuenta a las empresas correspondientes y al Ayuntamiento, en previsión de daños al servicio general.

#### 4.7.2.7 Limpieza de la Obras

No se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública.

### 4.8 REGULACION PORMENORIZADA DEL SUELO. AREAS DE ORDENANZA

Al objeto de regular de forma precisa y pormenorizada los usos y aprovechamientos urbanísticos del suelo, así como fijar las condiciones concretas de cada zona objeto del planeamiento, se fijan las correspondientes Ordenanzas de aplicación en cada zona. Estas Ordenanzas son independientes de otras que puedan resultar de aplicación en distintas áreas de Suelo Urbano o Urbanizable y su interpretación corresponderá en todo caso al Ayuntamiento.

#### 4.8.1 Ordenanza de Residencial Unifamiliar Extensiva (UE)

##### 4.8.1.1 Definición

Viviendas unifamiliares aisladas, en tamaño medio de parcela, situadas en áreas planteadas como futuro desarrollo. Su localización queda reflejada en el Plano correspondiente "Áreas de Ordenanza".

##### 4.8.1.2 Condiciones de parcela

Parcela mínima: la superficie mínima de parcela para viviendas aisladas será de 700 m<sup>2</sup> y de 400 m<sup>2</sup> para viviendas pareadas o adosadas

Frente mínimo: 10 m para viviendas aisladas y 6 m para viviendas pareadas o adosadas.

Fondo mínimo: no se fija

##### 4.8.1.3 Condiciones de aprovechamiento

Ocupación: La superficie ocupable máxima de parcela será del 25% de la superficie total de la parcela.

Edificabilidad neta: La superficie máxima construible será de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, medida en la forma establecida en el apartado 6.7.1.2.

Altura máxima: la altura máxima de la edificación será de dos plantas, con una altura total desde el suelo hasta el borde inferior del alero de 7,00m medida en el punto medio de cada fachada. Se permite una planta de sótano o semisótano no computables a efectos de edificabilidad.

Los espacios habitables bajo-cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén, trastero, aseos, etc.

##### 4.8.1.4 Posición de la Edificación. Retranqueos

Alineación exterior: mayor de 2 m

Fondo máximo: no se fija

Linderos laterales: sin retranqueos o mayor de 2 m

Lindero posterior: mayor de 3 m

##### 4.8.1.5 Condiciones de uso

Uso principal.

Residencial Unifamiliar

Se prohíben los usos vivideros en planta sótano. Se debe garantizar una plaza de aparcamiento dentro de cada parcela, cubierta o al aire libre.

Usos complementarios.

Aparcamiento categoría 1º, 3º y 4º

Usos prohibidos.

Resto de usos

#### 4.8.2 Ordenanza de Residencial Unifamiliar Intensiva

##### 4.8.2.1 Definición

Viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o pareadas, en tamaño medio de parcela, situadas en áreas planteadas como futuro desarrollo. Su localización queda reflejada en el Plano correspondiente "Áreas de Ordenanza".

##### 4.8.2.2 Condiciones de parcela

Parcela mínima: la superficie mínima de parcela para viviendas aisladas será de 500 m<sup>2</sup>.

La superficie mínima de parcela para viviendas pareadas o adosadas será de 250 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 10 m para viviendas aisladas

6 m para viviendas pareadas o adosadas.

Fondo mínimo: no se fija

##### 4.8.2.3 Condiciones de aprovechamiento

Ocupación: La superficie ocupable máxima de parcela será del 50% de la superficie total de la parcela.

Edificabilidad neta: La superficie máxima construible será de 0,22925 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, medida en la forma establecida en el apartado 6.7.1.2.

Altura máxima: la altura máxima de la edificación será de dos plantas, con una altura total desde el suelo hasta el borde inferior del alero de 7,00m medida en el punto medio de cada fachada. Se permite una planta de sótano o semisótano no computables a efectos de edificabilidad.

Los espacios habitables bajo-cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén, trastero, aseos, etc.

##### 4.8.2.4 Posición de la Edificación. Retranqueos

Alineación exterior: mayor de 2 m

Fondo máximo: no se fija

Linderos laterales: sin retranqueos o mayor de 2 m

Lindero posterior: mayor de 3 m

##### 4.8.2.5 Condiciones de uso

Uso principal.

Residencial Unifamiliar

Se prohíben los usos vivideros en planta sótano. Se debe garantizar una plaza de aparcamiento dentro de cada parcela, cubierta o al aire libre.

Usos complementarios.

Aparcamiento categoría 1º, 3º y 4º

Usos prohibidos.

Resto de usos

#### 4.8.3 Ordenanza de Equipamiento

##### 4.8.3.1 Definición

Corresponde a los espacios y terrenos destinados a la localización de las dotaciones y equipamientos públicos, a ubicar sobre suelo público, necesarias para el adecuado equipamiento del Sector y al servicio o no del uso predominante. Su localización queda reflejada en el Plano correspondiente "Áreas de Ordenanza".

##### 4.8.3.2 Condiciones de parcela

Parcela mínima: la superficie mínima de parcela será de 150 m<sup>2</sup>.

Otras condiciones: no se fijan.

##### 4.8.3.3 Condiciones de aprovechamiento

Ocupación: La superficie ocupable máxima de parcela será del 60% de la superficie total de la parcela.

Edificabilidad neta: La superficie máxima construible será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de dos plantas, con una altura total desde el suelo hasta el borde inferior del alero de 7,00m medida en el punto medio de cada fachada. Se permite una planta de sótano o semisótano no computables a efectos de edificabilidad.

##### 4.8.3.4 Posición de la edificación. Retranqueos

Alineación exterior: libre

Fondo máximo: no se fija

Linderos laterales: sin retranqueos o mayor de 2 m

Lindero posterior: sin retranqueos a mayor de 2 m

##### 4.8.3.5 Condiciones de uso

Uso principal.

Aparcamiento, cat 1º, 3º y 4º

Dotacional

Cultural, cat. 1º y 2º

Educativo

Sanitario

Asistencial

Religioso

Deportivo

Servicios Urbanos

Usos complementarios.

- Residencial, limitado a una vivienda como máximo por actividad y parcela y vinculado al uso de guardería de la finca o instalación. La vivienda se deberá integrar en la edificación principal, no pudiendo constituir volumen independiente, y computará a efectos de aprovechamiento.

- Uso de espacios libres y zonas verdes

Usos prohibidos

Resto de usos.

#### 4.8.4 Ordenanza de Espacios Libres y Zonas Verdes

##### 4.8.4.1 Definición

Corresponde a los espacios libres de dominio público, destinados a espacios ajardinados necesarios para la adecuada salubridad de la población.

##### 4.8.4.2 Condiciones de parcela

No se fijan condiciones de parcela.

##### 4.8.4.3 Condiciones de aprovechamiento

Ocupación: 5%

Edificabilidad neta: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima: 1 planta; 2,90 m

##### 4.8.4.4 Posición de la edificación. Retranqueos

3 m a todos los linderos

##### 4.8.4.5 Condiciones de usos

Uso principal.

Uso de espacios libres y zonas verdes cat. 1º, 2º y 3º

Usos complementarios

Servicios urbanos e infraestructuras

Dotacional al aire libre

Usos prohibidos.

Resto de usos.

#### 4.8.5 Ordenanza de Red Viaria

##### 4.8.5.1 Definición

Regula la utilización de los viales y espacios públicos adyacentes que podrán tener un tratamiento de zona ajardinada sin que incida sobre ellos la condición legal de espacio libre.

##### 4.8.5.2 Condiciones de volumen

Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, etc., así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa o de bebidas que tendrán una superficie máxima construida de 10m<sup>2</sup>, una altura máxima de 2,80 m y la pendiente máxima de cubierta será de 35°.

Estos elementos de mobiliario urbano se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

Se reservarán al menos dos plazas de aparcamiento para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad de conformidad con el reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras, aprobado según Decreto 217/2001, de 30 de agosto.

#### 4.8.6 Ordenanza de Protección Medioambiental

Los usos o actividades que se pretendan implantar o desarrollar en el ámbito del Plan Parcial y que pudieran eventualmente producir afección al medio ambiente, se regularán, además de por la Normativa Específica anterior, por lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torío y, en lo no contemplado por éstas, por la siguiente legislación de referencia:

1. Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente atmosférico y Decretos de desarrollo y legislación complementaria.

2. Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención ambiental y Decreto 159/1994, de 14 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas.

3. Decreto 3/1995, de 12 de enero, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las Actividades Clasificadas, por su nivel sonoro o de vibraciones.

4. Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

5. Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

6. Ley 8/1994, de 24 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León y Ley 6/1996, de 23 de octubre, de Modificación de la Ley 8/1994, de 24 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

#### 5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

##### 5.1 OBJETO

De conformidad con las determinaciones del artículo 136.2d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se evalúa el coste económico de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

##### 5.2 PROGRAMACIÓN

El objeto de este apartado es dar cumplimiento al artículo 136.2.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Según dicho artículo, el Plan Parcial deberá fijar la programación de las fases o etapas para el desarrollo de las determinaciones, con fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes urbanísticos.

Dadas las características del Sector se establece una única etapa, a desarrollar en ocho años a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

Esta única etapa se divide a su vez en dos fases, a saber:

1ª fase: cuatro años para la presentación del Proyecto de actuación y proyecto de Urbanización

2ª fase: cuatro años para el desarrollo de las obras de urbanización e implantación de los servicios, desde su comienzo.

La transmisión al Ayuntamiento de los suelos de cesión obligatoria será previa a la autorización municipal para el comienzo de las obras de urbanización.

### 5.3 VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Se adjunta a continuación la valoración estimativa de las obras de urbanización a realizar en el conjunto del Sector. El presupuesto debe entenderse como aproximado, en función de las normas de urbanización establecidas en el Plan Parcial y de acuerdo con el grado de urbanización exigible. No se incluyen honorarios técnicos, planeamiento o gestión. El Proyecto de Urbanización podrá modificar las calidades y unidades de obras señaladas, sin que se entienda como modificación del planeamiento.

#### RESUMEN DE PRESUPUESTO

CAPÍTULO 01. MOVIMIENTO DE TIERRAS	15.000,00
CAPÍTULO 02. RED DE SANEAMIENTO	10.000,00
CAPÍTULO 03. RED DE ABASTECIMIENTO	5.000,00
CAPÍTULO 04. RED DE RIEGO	1.000,00
CAPÍTULO 05. RED DE BAJA TENSIÓN	12.000,00
CAPÍTULO 06. RED DE ALUMBRADO	6.000,00
CAPÍTULO 07. RED DE TELEFONÍA	2.000,00
CAPÍTULO 08. PAVIMENTOS	50.000,00
CAPÍTULO 09. SEÑALIZACIÓN	500,00
CAPÍTULO 10. JARDINERÍA Y ESPACIOS LIBRES	1.000,00
CAPÍTULO 11. VARIOS	5.000,00

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 107.500,00 €

GASTOS GENERALES (16% S/PEM) 17.200,00 €

BENEFICIO INDUSTRIAL (6% S/PEM) 6.450,00 €

SUMA 131.150,00 €

IVA (16% S/SUMA) 20.985,00 €

PRESUPUESTO DE CONTRATA 152.134,00 €

EL PRESUPUESTO DE CONTRATA asciende a la cantidad de ciento cincuenta y dos mil ciento treinta y cuatro euros.

León, a 26 de septiembre de 2006.-El Arquitecto (ilegible).

### 5.4 REPERCUSIÓN DE SOBRE LOS DISTINTOS CONCEPTOS

Del Estudio Económico previsto para la realización de las obras se desprende:

- La repercusión del coste total, incluidos impuestos indirectos, sobre el metro cuadrado del sector bruto objeto de planeamiento es de 5,48 €.

- La repercusión del coste total, incluidos impuestos indirectos, sobre el metro cuadrado de parcela susceptible de aprovechamiento es de 8,22 €.

- La repercusión del coste total, incluidos impuestos indirectos, sobre unidad de vivienda es de 2.983,02 €.

### 5.5 FINANCIACIÓN

Para la ejecución de las obras, la Junta de Compensación se apoyará en sus propios recursos financieros, detraídos de sus propias capacidades económicas o podrá recurrir a la financiación externa u otro mecanismo legalmente aceptado. En todo caso, podrá enajenar parte del suelo o recurrir al crédito público o privado para la ejecución de las mencionadas obras, al cual se podrá afectar únicamente el terreno susceptible de aprovechamiento, liberando a estos efectos los terrenos de cesión obligatoria y los viarios.

León, a 26 de septiembre de 2006.-El Arquitecto (ilegible).

### 6. CONTESTACIÓN A LOS INFORMES RECIBIDOS

- Junta de Castilla y León. Servicio Territorial de Cultura y Turismo.

Se informa favorable el Plan Parcial de Referencia.

- Junta de Castilla y León. Servicio Territorial de Fomento. Sección de Conservación y Explotación de Carreteras.

Se informa que el referenciado Plan Parcial afecta a la carretera CL-626 de León a Robles de la Valcueva, y sitúa la línea límite de edificación a 18 m de la arista exterior a la calzada, cuestión que se respeta en el documento presentado.

- FEVE. Gerencia de Patrimonio y actuaciones urbanísticas.

En el apartado A del informe se hace referencia a las propiedades que tiene el organismo dentro del Plan Parcial con arreglo a las expropiaciones realizadas en su día, datos que se incorporarán al documento final.

En el apartado B, informa favorablemente en cuanto a las cuestiones de carácter normativo-sectorial dado que todas ellas han sido recogidas correctamente en el documento presentado.

- Subdelegación del Gobierno. Área de Industria y Energía.

Informa sobre las normas generales de obligado cumplimiento en caso de existir gasoductos, oleoductos y líneas de distribución eléctrica. El área del Plan SUED-04a, no se encuentra afectada por este tipo de infraestructuras.

- Confederación Hidrográfica del Duero.

1.- Informe sobre la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

- En cuanto al suministro de agua, en caso de necesitarse, se solicitará la ampliación de la concesión u otra nueva, para abastecer a la nueva zona urbanizable.

- En cuanto al saneamiento, se intentará en la medida de lo posible, la conexión con la red general de saneamiento municipal, justificando el incremento de caudal en la misma.

- En el último punto del informe se hace referencia al estudio hidrológico de dos arroyos, Arroyo de Tejera y Arroyo de Hueo, que atraviesan el sector a aproximadamente 500 m y 1.000 m del SUED-04a, que es el sector que se pretende desarrollar.

No obstante, la modificación planteada no altera la clasificación del suelo, sino que divide un sector existente actualmente en las Normas Subsidiarias de Garrafe (SUED-04) en dos a fin de que uno de los generados (SUED-04a) sea operativo y se pueda desarrollar, siendo la zona más próxima al núcleo urbano que cuenta con facilidad para implantar los servicios, y los arroyos mencionados no influyen en ella, dada la distancia que los separa del futuro desarrollo.

Por otra parte, la realización de un estudio hidrológico más parece objeto de una fase más avanzada (Plan Parcial) que de unas Normas urbanísticas, o modificación de las mismas, sobre todo teniendo en cuenta que no se trata de unos cauces significativos en el ordenamiento del conjunto del término municipal, sino más bien, pequeños arroyos cuya área de influencia no iría más allá de los límites del propio Sector.

2.- Informe sobre el Plan Parcial SUED-04a.

- En el área a desarrollar no existe ningún cauce público. No obstante, para cualquier obra que afecte a cauce público, se solicitará la correspondiente autorización para la tramitación reglamentaria, respetando en cualquier caso los 5m de policía.

- En cuanto al suministro de agua, en caso de necesitarse, se solicitará la ampliación de la concesión u otra nueva, para abastecer a la nueva zona urbanizable, como bien se indica en el punto primero de Conclusiones del Informe de Confederación. Por otra parte, se plantea una red de abastecimiento mallada, con el fin de garantizar la presión y caudal en todos los puntos de suministro.

Justificación del caudal de abastecimiento.

La dotación de abastecimiento de agua procederá de la red general municipal existente en el lugar indicado en los planos, donde se dispone de una canalización que cuenta con sección y caudal suficiente (polietileno de 90 mm de diámetro) para absorber el incremento de demanda, por lo que será a ésta a la que se conectará la red prevista en el sector.

Esta conducción, con una velocidad mínima estimada de 1,5 m/s, nos arroja un caudal en punta de 7,75 l/seg, que comparamos con las necesidades de dotación del Sector propuesto.

El Sector de Suelo Urbanizable Delimitado que se propone presenta las siguientes características desde el punto de vista de la dotación de agua potable:

Número de viviendas previstas: 50

Usuarios previstos (4 por vivienda) 200 hab

Dotación estimada: 250 l/hab/día

Del número de usuarios privativos y la dotación estimada obtenemos un caudal medio a  $Q_m$  como sigue:

Caudal medio  $Q_m = 200 \text{ hab} \times 250 \text{ l} = 50.000 \text{ l/día}$

Coefficiente de simultaneidad = 2,4

De la aplicación de este coeficiente de simultaneidad obtenemos un caudal instantáneo de  $Q_i = 50.000 / 10 \text{ horas} = 5.000 \text{ l/hora} = 1,39 \text{ l/sg}$

Esta dotación queda suficientemente resuelta con una tubería de polietileno de 63 mm de diámetro, que tienen una capacidad de caudal instantáneo de 2,65 l/seg, y que se considera en principio suficiente para abastecer al sector propuesto.

La exigencia del caudal derivada del nuevo Sector representa aproximadamente el 25% respecto de la capacidad de suministro de la canalización existente, por lo que ésta resulta más que suficiente para la dotación necesaria para el suelo de nueva implantación.

- En cuanto al saneamiento, se intentará en la medida de lo posible la conexión con la red general de saneamiento municipal, justificando el incremento de caudal en la misma.

En el proyecto de urbanización, se estudiará el ramal de existente entre el punto de conexión a la red municipal y la EDAR, con el fin de dotarlo de puntos de control y limpieza en caso de ser necesario.

Según el informe de la ETMA de fecha 01-08-2006, Garrafe de Torío, dispone de Depuradora tipo Fosa Séptica de dimensiones 25x5m, en un estado de conservación aceptable, no necesitando limpieza específica (se adjunta informe).

Justificación de Caudales:

Para la estimación del caudal necesario a evacuar partimos de la superficie total del sector y áreas inmediatas (para el cálculo de la evacuación de aguas residuales) y de la dotación prevista de abastecimiento (para el cálculo de la evacuación de aguas fecales).

Consideramos una superficie bruta de 2,5 ha, un coeficiente de escorrentía superficial de 0,40 (zona de viviendas unifamiliares aisladas en parcelas) y un periodo de retorno de 10 años. Con estos datos y una velocidad de recorrido del agua superficial de 2 m/sg, obtenemos un caudal instantáneo de evacuación de aguas pluviales de 220 l/seg.

A este caudal debemos sumarle el caudal de evacuación producido por las aguas residuales que, como se ha calculado estimativamente en el apartado anterior, es de 1,39 l/seg. La suma de ambos caudales arroja un total de 221,39 l/seg. La pendiente media que tenemos en el ámbito objeto del sector es de 0,9 % de modo que una tubería de PVC de 400 mm de diámetro estamos muy por encima de la capacidad estricta de evacuación necesaria en la zona objeto del planeamiento.

Esta canalización se conectará a la red municipal existente en el lugar concreto que se especifica, con los ajustes que se realicen en el proyecto de urbanización. El incremento de caudal aportado por el sector propuesto es del orden del 10% de la capacidad de la canalización existente, por lo que ésta resulta más que suficiente para la dotación necesaria para el suelo de nueva implantación.

- Excm. Diputación Provincial.

- Primero: Con arreglo al art. 128.2.g) y 108 del RUCyL, el sector se ha dividido en dos unidades de actuación que cumplen con las indicaciones del art. 108, pues ambas presentan características que permiten su correcta ejecución. Todas las dotaciones urbanísticas que se generan son accesibles con independencia del orden de desarrollo de las unidades pues el total de las cesiones se presentan en los bordes del plan parcial, con acceso desde los viales existentes en la actualidad.

- Segundo: la reserva de zona verde planteada, cumple con lo establecido en el art. 105.2b), al tener una superficie mayor de 500 m<sup>2</sup>, poderse inscribir un círculo de 20 m de diámetro y no situarse de forma residual, pues presenta frente a la vía principal de acceso al núcleo de Garrafe y se encuentra situada en una zona de expansión del futuro paseo peatonal que transcurrirá paralelo a la carretera CL-626.

- Tercero: El vial inferior, se plantea dada la imposibilidad de acceder directamente a las viviendas desde la CL-626, y se conecta al vial superior del Plan Parcial y a la carretera general en su principio y final, quedando garantizada su conexión con la trama urbana, y permitiendo el crecimiento de Garrafe en sentido León.

El vial superior, se plantea como prolongación del vial existente, y se conectará con la trama urbana por encima del Sistema General, o a través de posible paso elevado sobre las vías en el punto donde originariamente existía el camino que llegaba desde el pueblo.

- Cuarto: no parece apropiado el planteamiento de este vial como vía de servicio de la carretera CL-626. De la manera planteada, se intenta lograr una mayor integración del plan parcial, en la trama urbana existente. El crecimiento del pueblo sobre esa franja estrecha existente entre la carretera y el ferrocarril no parece la solución más adecuada, y una calle paralela a la carretera a lo largo de la misma, no ayudaría a la integración del desarrollo urbanístico en el pueblo.

- Quinto: la conexión con la carretera provincial, se plantea desde una calle marcada en las propias Norma Subsidiarias en el Suelo Urbano en contacto con el SUNC-04. En realidad, el vial trazado se conecta a esa calle fijada en las normas y no a la carretera provincial directamente. No obstante el informe del Servicio de Fomento de la Junta de Castilla y León informa favorablemente el documento.

- Sexto: existe un informe favorable de FEVE, por lo que se entiende que lo indicado en el Plan Parcial está correcto.

- Séptimo: en los planos de información se puede observar la vegetación actual, y con la propuesta planteada se intenta preservar en lo posible la vegetación existente, así como las construcciones a fin de que el impacto sobre el medio ambiente y las propiedades de los afectados sea el menor posible. No obstante, no existe ninguna especie autóctona digna de mención y conservación, respetando los viales planteados la vegetación existente.

## 7. PLANOS

Planos de Información

Situación y Planeamiento vigente.

Catastral. Estructura de la Propiedad.

Topografía.

Estado actual y dotaciones urbanísticas existentes.

Planos de Ordenación

Calificación Urbanística- Zonificación y Usos del suelo.

Áreas de Ordenanza.

Red viaria. Cotas en Planta.

Red de saneamiento.

Red de abastecimiento, riego e incendios.

Red eléctrica.

Red de alumbrado público.

Red de telefonía.

Delimitación de Unidades de Actuación.

## INDICE DE PLANOS

Nº DE PLANO	CONTENIDO	ESCALA
1.01	SITUACIÓN	1:12.500
1.02	PLANEAMIENTO VIGENTE	1:1.000
1.03	LÍMITE DEL SECTOR	1:500
1.04	ESTADO ACTUAL	1:500
2.01	ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN	1:1.000
2.02	VIALES Y ALINEACIONES.	1:1.000
	PLANO ACOTADO. APARCAMIENTOS	
3.01	ABASTECIMIENTO DE AGUA	1:1.000
3.02	SANEAMIENTO	1:1.000
3.03	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	1:1.000
3.04	RED ELÉCTRICA	1:1.000
3.05	RED DE TELEFONÍA	1:1.000