



# BOLETÍN OFICIAL

## DE LA PROVINCIA DE LEÓN

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

Martes, 21 de enero de 2003

Núm. 16

Depósito legal LE-1-1958.  
Franqueo concertado 24/5.  
Coste franqueo: 0,12 €.  
No se publica domingos ni días festivos.

### SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO

	Precio (€)	IVA (€)	Franqueo (€)	Total (€)
Anual	47,00	1,88	36,00	84,88
Semestral	26,23	1,04	18,00	45,27
Trimestral	15,88	0,63	9,00	25,51
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02	-	0,52
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02	-	0,61

### ADVERTENCIAS

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

### INSERCIONES

0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios.  
Carácter de urgencia: Recargo 100%.

## SUMARIO



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

## Junta de Castilla y León

### DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN

#### Servicio Territorial de Fomento

#### Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 30 de julio de 2002, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

"17.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR A, DEL SUZ-N 6, ARROYO DEL TRUEVANO, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE LA VIRGEN, PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE.

Visto el expediente correspondiente al Plan Parcial del Sector PR-2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Santa María del Páramo, en el que constan los siguientes

#### ANTECEDENTES

I.- Mediante escrito de 30 de mayo de 2002, registrado de entrada el 5 de junio siguiente, el Alcalde del Ayuntamiento de Valverde de la Virgen, remite a la Comisión Territorial de Urbanismo, el expediente administrativo del Plan Parcial del Sector A, del SUZ-N 6, Arroyo del Truévano, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del citado Ayuntamiento, adjuntándose tres ejemplares de la documentación técnica, debidamente diligenciados, a efectos de su aprobación definitiva.

II.- De la documentación que obra en el expediente se desprende que, el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el 26 de julio de 2001, por mayoría absoluta de los miembros que de derecho componen la Corporación, según se recoge en la certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de 2 de agosto siguiente, adoptó el acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial de referencia y se abrió el periodo de información pública, por plazo de un mes, mediante anuncios insertos en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en el Boletín Oficial de Castilla y León los días 31 de agosto y 4 de septiembre de 2001, respectivamente, así como en el periódico Diario de León 16 de agosto.

III.- En la sesión del Pleno de 27 de marzo de 2002 se adoptó el Acuerdo de aprobación provisional, de la modificación citada por la mayoría legal absoluta de los miembros que de derecho componen la Corporación.

IV.- La tramitación del presente expediente se ajustó a la que se señala en la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por lo que la Comisión Territorial de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, emitió informe sobre el Plan Parcial citado, en la sesión celebrada el 19 de diciembre de 2001, cuyo informe es vinculante en lo que afecta al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

2.1.- Registro de la Propiedad número 2, de León, de 4 de septiembre de 2001, en sentido favorable.

2.2.- Informe de la Diputación Provincial de León de 26 de septiembre en el que se señala que el Plan Parcial, no respeta la densidad



máxima de viviendas fijada por el título 13 de las Normas Urbanísticas Municipales "Condiciones de Desarrollo de Sectores" donde se fija una densidad máxima de vivienda de 18 viviendas/Ha. Posteriormente, en otro informe, adoptado por el Pleno de la Diputación de 26 de diciembre de 2001, se indica que, teniendo en cuenta la justificación presentada por los redactores del planeamiento, acuerda no formular objeciones al expediente de aprobación del Plan Parcial.

2.3.- Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de 29 de Noviembre de 2001, en sentido favorable.

2.4.- Unidad de Carreteras del Estado, del Ministerio de Fomento, de 21 de noviembre de 2001 en sentido desfavorable, al no quedar reflejado el trazado de la autopista León-Astorga, en ejecución, y denegarse el acceso proyectado a la intersección de la N-120 y Oncina, concluyendo que se deberá presentar proyecto que refleje el acceso proyectado de acuerdo con la Normativa vigente y suscrito por técnico competente. Respecto a este informe se acompaña escrito de respuesta al Ayuntamiento de fecha 21 de febrero de 2002 en el que se aduce la existencia del trazado de la autopista y su influencia con la zona del Sector en la que se puede apreciar que sus límites queden fuera de la zona de afección de la autopista. Asimismo, se acompañan planos numerados 0-5 (1) y 0-5 (2) proponiendo en este último la propuesta de intersección con la N-120. Sobre dicha propuesta, consta informe posterior por parte del Ministerio de Fomento de León, de fecha 11 de junio de 2002, por el que se autoriza "el cambio de acceso existente en la margen izquierda por otro situado 300 metros antes y cambio de configuración de intersección de la vía de servicio con el camino a Omaña por un tipo de glorieta siempre que sea ejecutado dicho acceso antes de la supresión del actual todo ello referido a la solicitud del Ayuntamiento de Valverde de la Virgen.

2.5.- Informe de la Comisión Territorial de Urbanismo adoptado en la sesión celebrada el 19 de diciembre de 2001.

3.- Constan, asimismo, sendos informes emitidos por la Secretaría Municipal de 23 de julio de 2001, anterior a la aprobación inicial y de 25 de marzo de 2002, anterior a la aprobación provisional, de acuerdo con lo establecido en el artículo 54 del Real Decreto Legislativo 781/86, así como por el artículo 173.1 b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

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

5.- A tenor de lo dispuesto en el artículo 1.2, en relación con el Anexo II, del Decreto Legislativo 1/200, de 18 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, consta en el expediente una Resolución de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, en León, de fecha 19 de junio de 2002, por la que se hace pública la Declaración de Impacto Ambiental de Evaluación Simplificada, del presente Plan Parcial, cuyo contenido se une como Anexo inseparable a este Acuerdo de aprobación definitiva.

6.- Se remiten tres ejemplares del Plan Parcial debidamente diligenciados que constan de la siguiente documentación, que se estima completa y suficiente a los efectos del artículo 57 del Reglamento de Planeamiento vigente:

6.1.- Memoria

6.2.- Ordenanzas

6.3.- Plan de Etapas

6.4.- Estudio Económico-Financiero.

6.5.- Planos de Información I.1/I.9 E: 1/10.000/1/1000/1:2000.

6.6.- Planos de Ordenación: 01-021 a E: 1/1000.

7.- En relación al contenido del informe de la Comisión Territorial de Urbanismo, antes citado, se establecían en él diversas observaciones, resueltas en la documentación presentada, en la forma que seguidamente se detalla:

7.1.- En relación con el límite Oeste del Plan Parcial se establecía que lo constituía el trazado de la carretera N-120 Logroño-Vigo perteneciente al Sistema General previsto por las Normas Urbanísticas de Valverde de la Virgen, y que el informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento determinaría en su caso la viabilidad de la propuesta del Plan Parcial de asignar la zona verde pública en una zona lindante con la carretera N-120 y, según se ha descrito anteriormente el informe de la Unidad de Carreteras no hace alusión a este aspecto del Plan Parcial, entendiéndose que se estima correcta la propuesta.

7.2.- Respecto de la necesidad de reflejar en la memoria justificativa el cálculo de los parámetros de superficies edificables, superficies de terreno y número de viviendas a considerar, independientemente se consideraba conveniente reflejar a título informativo y en la ficha correspondiente el área SUZ-N6, la edificabilidad residencial resultante, así como el uso industrial-almacén una vez desarrollado el Sector. A este respecto se acompaña como Anexo un cuadro justificativo de los parámetros indicados, justificando las cifras expresadas en el Anexo 1 Cuadros de Características de la Memoria, incluyéndose tal cuadro de oficio, a tenor de lo que se señala en el artículo 54.2.a), en relación con el artículo 55 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, aún cuando, también de oficio, haya de corregirse un error, consistente en la superficie industrial considerada (58.950 m<sup>2</sup>), que ha de ser sustituido por 59.850 m<sup>2</sup>, de acuerdo con la justificación añadida.

8.- En consecuencia con lo que se deja expuesto, procede acordar la aprobación del presente Plan Parcial, sin que proceda la notificación, ni la consiguiente publicación y, consecuentemente, la entrada en vigor, hasta que no se presente la garantía citada en el apartado 4 anterior, incluyéndose de oficio el cuadro, con la corrección que se cita en el apartado 7.2, así como la Resolución del Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León, en León, de 19 de junio de 2002, por la que se publica la Declaración de Impacto Ambiental de Evaluación Simplificada, que se une como Anexo inseparable de este Acuerdo.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, y de conformidad con ella, así como la Ley 6/98, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 1992, en los preceptos no declarados anticonstitucionales por la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, los Reglamentos de Planeamiento y de Gestión Urbanística, en lo que resulten aplicables a tenor de lo dispuesto en el Decreto 223/99, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la citada Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Valverde de la Virgen y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Parcial del Sector A, del SAUZ-N 6, Arroyo del Truévano, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de VALVERDE DE LA VIRGEN, no notificándose ni publicándose este Acuerdo, hasta que se presente la garantía señalada anteriormente."

Mediante escrito del Ayuntamiento de Valverde de la Virgen de 5 de agosto de 2002, registrado de entrada el 9 siguiente, el Alcalde del Ayuntamiento de Valverde de la Virgen, da traslado a la Comisión

Territorial de Urbanismo de una fotocopia compulsada del aval bancario, presentado por Construcciones Marcelino Fernández y Ansi, S.L., por un importe de 79.920 euros, equivalente al 6% de 1.231.995 euros que es el coste estimado para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la propia evaluación económica del Plan Parcial. En consecuencia, procede la notificación y publicación del presente Acuerdo.

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 del Plan Parcial del Sector A, del SAUZ-N 6, Arroyo del Truévano, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Valverde de la Virgen, 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 dieciséis de octubre de dos mil dos.-Vº. Bº.-LA VICEPRESIDENTA DE LA COMISION, Ana Isabel Suárez Fidalgo.-EL SECRETARIO DE LA COMISION, Javier Carbayo Martínez.

#### MEMORIA

##### 1. INTRODUCCIÓN.

El presente Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación detallada del Sector "A" del "SUZ-N 6, Arroyo del Truévano, "Suelo Urbanizable No Delimitado" de las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento de Valverde de la Virgen, de acuerdo con lo dispuesto en dichas Normas, a las que desarrolla y en el art. 46 de la Ley 5/99 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En él se establece la calificación de las parcelas, condiciones de urbanización y edificación, previsión de las vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio del sector.

Se redacta a iniciativa particular, por encargo de Construcciones Marcelino Fernández y Ansi, S.L., propietario mayoritario de los terrenos del Sector "A" considerado.

##### 2. MARCO LEGAL.

###### LEGISLACION APLICABLE

Para el desarrollo del presente documento es de aplicación lo establecido en la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y Real Decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la antedicha Ley.

###### PLANEAMIENTO GENERAL

El planeamiento general de ordenación de este Ayuntamiento son las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento de Valverde de la Virgen, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 9 de agosto de 2000.

##### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento de Valverde de la Virgen no establecen un orden de prioridades o programa para la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbanizable No Delimitado, por lo que la redacción del presente Plan Parcial tiene su justificación en la voluntad del propietario mayoritario del suelo, de desarrollar el planeamiento que se propone en este documento, con el fin de satisfacer parcialmente y de forma ordenada la creciente demanda en la zona de suelo residencial para viviendas individuales en sus distintas tipologías.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento de Valverde de la Virgen destinan esta zona en que se sitúa este Sector "A" del SUZ-N 6, para recoger la demanda de vivienda unifamiliar del municipio de Valverde de la Virgen, en la localidad de la Virgen del Camino y también de las personas laboralmente dependientes del municipio de León, que por la proximidad y buenas comunicaciones la elijan para primera residencia.

Con el presente Plan Parcial se pretende dar respuesta a la demanda con una oferta de suelo ordenada, con edificación esponjada y dotaciones adecuadas.

##### 4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR "A". DEL SUZ-N 6 ANÁLISIS DE SU ESTADO ACTUAL.

###### 4.1.- DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

El ámbito del Sector "A" del SUZ-N 6, constituye una zona suburbana situada entre las localidades de La Virgen del Camino y Valverde del Camino, al oeste de esta localidad y al este de la primera, con expectativas de uso residencial de baja densidad.

La extensión superficial del SUZ-N 6, Arroyo del Truévano, según la ficha de las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipales es de 205.516 m<sup>2</sup>.

La extensión superficial del Sector "A" para el que se propone este Plan Parcial es de 101.706 m<sup>2</sup>, superior al mínimo de 50.000 m<sup>2</sup>, establecido para cada sector en la ficha correspondiente del SUZ-N 6, de las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipales.

Los límites del Sector "A" son:

\* Norte, Carretera N-120 de Logroño a Vigo. Denominado en las Normas de Planeamiento Municipales "SVI".

\* Sur, suelo urbanizable No Delimitado del propio SUZ-N 6, donde se ubica el sector "A".

\* Este, Camino de Fresno de Fresno del Camino, que divide al SUZ-N 6 en dos.

\* Oeste, suelo rústico. Clasificado por las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipales como SRP-E 1, Protección Especial de Cauces y Vaguadas.

###### 4.2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6.

###### CONDICIONES GENERALES

Las condiciones generales para el desarrollo del Sector "A" del SUZ-N 6 son las genéricas de planes parciales recogidas en los siguientes artículos de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León:

###### Artículo 19.3.

En suelo urbanizable delimitado, sin ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento general, los propietarios tendrán derecho:

a) A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, cuya aprobación les otorgará los derechos señalados en el número anterior, en las mismas condiciones.

###### Artículo 20.2.

En suelo urbanizable delimitado, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 18 para el suelo urbano no consolidado, en las mismas condiciones, pero los deberes de urbanización y cesión se extenderán también a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico.

###### Artículo 18. 3.

En suelo urbano no consolidado, los propietarios deberán:

a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales y, en su caso, ejecutar las obras correspondientes.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.

c) Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

###### Artículo 36.

Sostenibilidad y protección del medio ambiente.

1. El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria, y a tal efecto se atenderá a los siguientes criterios y normas:

c) En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una densidad superior a:

1° 70 viviendas o 10.000 metros cuadrados por hectárea, en los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes.

2° 50 viviendas o 7.500 metros cuadrados por hectárea, en los municipios con población inferior a 20.000 habitantes que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana.

3° 30 viviendas o 5.000 metros cuadrados por hectárea, en los demás municipios con población inferior a 20.000 habitantes.

e) Para la aplicación de las normas anteriores se excluirán de las superficies de referencia los terrenos reservados para sistemas generales, y se expresará la superficie construible en metros cuadrados en el uso predominante, previa ponderación al mismo de los demás usos.

2. Asimismo, el planeamiento asumirá como objetivo la protección del medio ambiente y a tal efecto incluirá las determinaciones necesarias para la conservación y en su caso recuperación de condiciones ambientales adecuadas:

a) En suelo urbano y urbanizable la red de vías públicas se diseñará de acuerdo con las necesidades del transporte público y los recorridos peatonales, procurando reducir el impacto contaminante del tráfico motorizado. Igualmente se establecerán las medidas precisas para la depuración de aguas residuales y el tratamiento de los residuos sólidos.

b) En suelo urbanizable se integrarán en la nueva ordenación los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.

#### Artículo 38.

Calidad urbana y cohesión social.

1. El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población, y con tal fin señalará reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas, respetando los módulos y criterios que se señalen reglamentariamente:

a) Vías públicas: sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes.

b) Servicios urbanos: sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos y otros que sean necesarios.

c) Espacios libres públicos: sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo: en sectores con uso predominante residencial, se distribuirán en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales; en sectores con uso predominante industrial, se destinarán preferentemente a arbolado perimetral; en todo caso el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por 100.

d) Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios.

2. A fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades. En los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, el planeamiento fijará un índice de variedad urbana para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, consistente en una reserva de suelo para usos no predominantes, cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente según el tipo de Municipio y de sector.

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

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

b) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el aprovechamiento del subsuelo no superará un 20 por 100 del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento o instalaciones.

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

#### Artículo 39.

Equidistribución.

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

2. El aprovechamiento medio de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector por su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

a) El aprovechamiento lucrativo total del sector se obtendrá sumando todos los aprovechamientos lucrativos que el planeamiento permita, incluyendo las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las públicas.

b) Los aprovechamientos se expresarán siempre en metros cuadrados construibles en el uso predominante, y para ello el planeamiento fijará los coeficientes de ponderación entre dicho uso y los demás que se permitan, en función de las circunstancias del municipio y del sector.

c) De la superficie total del sector se deducirá la superficie ocupada por dotaciones urbanísticas públicas ya existentes, tanto de carácter general como local, salvo las que hayan sido adquiridas por las Administraciones públicas por expropiación u otras formas onerosas.

#### Artículo 46.

Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales pueden tener por objeto:

a) En los sectores de suelo urbanizable delimitado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

b) En suelo urbanizable no delimitado, establecer la ordenación detallada de sectores que delimiten los propios Planes Parciales, según los criterios señalados en el planeamiento general.

2. Los Planes Parciales no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

3. Los Planes Parciales establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44, según el instrumento de planeamiento general del Municipio.

#### Artículo 44.3.

Asimismo, las Normas podrán establecer determinaciones de ordenación detallada en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado: calificación de las parcelas, condiciones de urbanización y edificación, delimitación de unidades de actuación y previsión de las vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio del sector, con las siguientes particularidades:

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

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

También son de aplicación los artículos vigentes del Reglamento de Planeamiento de acuerdo con el Real Decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la antedicha

Ley, y que en relación con el Plan parcial que nos ocupa son los siguientes: 43.2°, 46, 48.1°, 48.2°, 48.3°, 49, 50, 51, 52.1°, 52.2°, 53.2°, 53.3°, 53.4°, 53.5°, 53.6°, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63.1 y 64.

Estos artículos no se transcriben, por economía documental, ya que se refieren más bien a cuestiones de forma y no de fondo.

**CONDICIONES PARTICULARES**

Las condiciones particulares de desarrollo del SUZ-N 6, Arroyo del Truévano, se recogen en los Títulos 10 y 13 de la Normativa de las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento de Valverde de la Virgen, y son las siguientes:

Título 10 de las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento de Valverde de la Virgen: REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Este título 10 de la Normativa se desarrolla desde la página 194 hasta la 200. Debe entenderse transcrito todo este Título 10, que no se reproduce en su totalidad por economía documental, dado que el hecho de su transcripción o no es irrelevante para lograr su eficacia. No obstante, se reproducen a continuación los apartados de este título de las Normas Urbanísticas que afectan a la redacción de este Plan Parcial, dando el resto por transcrito.

**10.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL**

**10.1.1 DELIMITACIÓN.**

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como Urbano o Rústico, conforme al criterio del artículo 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como del artículo 13 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

Conforme al artículo 14 de la Ley 5/99 de Castilla y León, las presentes Normas diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

A. Suelo Urbanizable Delimitado: Aquel cuya sectorización viene prefijada en las Normas Urbanísticas...

B. Suelo Urbanizable No delimitado: El resto de suelo urbanizable, donde el ejercicio de los derechos de los propietarios habrá de ajustarse a las reglas básicas previstas en el artículo 16.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como al 19.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León. Dentro de esta clase de Suelo se diferencia las siguientes Áreas Urbanizables: ...

. SUZ - N 6: Arroyo del Truévano

**10.2 REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.**

Los artículos 15 al 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establecen el régimen de derechos y deberes de los Propietarios del Suelo Urbanizable.

Los artículos 19 y 20 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, establecen las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los Municipios de esta Comunidad Autónoma.

**10.2.1 DERECHOS**

Los propietarios de Suelo Urbanizable tienen derecho a:

1. Promover la transformación de estos suelos, presentando ante el Ayuntamiento el Plan Parcial que desarrolle a cada sector e instando su aprobación de la administración competente en cada caso.
2. En el Suelo Urbanizable Delimitado: Desarrollar los usos y realizar las obras provisionales a que se refiere el artículo 17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen de Suelo y Valoraciones, en los términos y condiciones detallados en dicho artículo.
3. En el suelo Urbanizable No Delimitado: Usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, entre tanto no se produzca su transformación.

**10.2.2 DEBERES**

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del sector en que los terrenos estén

incluidos, conforme a la ordenación establecida en el correspondiente Plan Parcial y a las reservas mínimas recogidas en el Anexo al Vigente Reglamento de Planeamiento.

2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, indicados, en su caso, en la ficha correspondiente del Título 13 de la presente normativa.

3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación; y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere, conforme a lo que se indica para cada sector en las fichas del Título 13 de la presente normativa.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del Aprovechamiento Medio del área de reparto en que el sector se encuentre, aplicado a su superficie.

El Aprovechamiento Medio se determina conforme al artículo 39.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y se indica su valor para cada ámbito en la correspondiente ficha del Título 13 de la presente normativa.

Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria, conforme a la definición del contenido del deber de urbanizar que se detalla en el capítulo 2.3 de la presente Normativa.

Conforme al apartado 3-b del artículo 18, por remisión del 20, de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, el Ayuntamiento no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje de aprovechamiento que le corresponda como cesión obligatoria, puesto que le han de ser entregados ya debidamente urbanizados.

5. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa.

**10.3 DESARROLLO**

**10.3.1 REQUISITOS PREVIOS**

El desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable establecido por las presentes Normas Urbanísticas, requiere la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente a los delimitados en las presentes Normas, o a los que se definan dentro de cada una de las Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado establecidas.

Título 13 de las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento de Valverde de la Virgen: CONDICIONES DE DESARROLLO DE SECTORES

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO SUZ - N6

NOMBRE: Arroyo del Truévano

AMBITO Y DESCRIPCION: Está situado en una posición estratégica junto a la autopista de Asturias y próximo a la carretera N-120.

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) 205.516

EDIFICABILIDAD TOTAL m² 82.206

Nº MÁXIMO VIVIENDAS 364

DENSIDAD (viv. / ha.) 18

EDIFICABILIDAD BRUTA (m² / m²): 0,40

APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO:

USOS	m² CONST	Nº VIV.
Residencial Unifamiliar	58.266	364
Industria - almacén	23.940	0
<b>TOTAL</b>	<b>82.206</b>	<b>364</b>

## ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS:

TITULARIDAD	%	EDIF.TOTAL m <sup>2</sup> cons.
PÚBLICA	Según legislación urbanística vigente	
PRIVADA		

CONDICIONES PARA LOS PLANES PARCIALES (Art. 44,2-f de la Ley 5/99 de Castilla y León):

1. SUPERFICIE MÍNIMA DE CADA SECTOR: 5 Ha.
2. SUPERFICIE MÁXIMA DE SECTOR: La totalidad del ámbito\*

\* No podrán autorizarse sectores con dimensión tal que los suelos no incluidos no pertenecientes al Suelo Urbanizable, y que aún estén pendientes de desarrollo, representen una superficie inferior a 3 ha.

3. APROVECHAMIENTO BRUTO DE CADA SECTOR: 0,4 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
4. CESIONES: Las cesiones para usos públicos serán establecidos por el Plan Parcial conforme a los estándares fijados en la legislación urbanística vigente.

## 5. CONEXIONES EXTERIORES Y SISTEMAS GENERALES:

Conexiones con las redes de saneamiento y abastecimiento de agua de la Virgen del Camino, incluidos los refuerzos que fuesen necesarios.

## 4.3.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

## 1.- Características geológicas:

El sector se sitúa en la zona noroeste de la cuenca o "Cubeta del Duero", depresión de origen terciario sedimentada sobre la Cordillera Cantábrica por el Norte, y el sistema Central por el Sur, con una altitud media de 700-900 m. La zona que afecta al estudio se encuentra a una altitud de media de 902 m.

Durante el Cuaternario ha sufrido profundos procesos erosivos que han propiciado la formación de amplias superficies fluviales.

El Mioceno de la zona se caracteriza por la existencia de bancos de pudingas, arcilla y areniscas, denominado Tortoniense o tramo inferior del Mioceno.

Es la aparición de estas superficies fluviales el origen del vaciado de la cuenca, al producir la erosión de los sedimentos terciarios que existen en la misma.

Los valles excavados se van ampliando hasta definir grandes llanuras fluviales, con plataformas escalonadas, que forman zonas alomadas de morfología suave.

Sobre este substrato se asienta un diluvial de poco espesor que constituye el soporte de la vegetación, característica de los interfluvios de los ríos secundarios de la cuenca como es el Torío y el Bernesga en este caso.

## 2.- Características Geotécnicas. Litología.

Los depósitos del substrato están formados por arcillas y areniscas margosas de colores pardo, rojizo o amarillento y sus combinaciones, tienen cierta plasticidad y algunas concentraciones calcáreas y son fácilmente erosionables sobre todo en puntos con predominio arcilloso.

No se ha dispuesto de un estudio geotécnico específico de la zona, pero con los datos suministrados, la experiencia constructiva en el entorno, la orografía del terreno y teniendo en cuenta la tipología de la edificación a implantar, viviendas unifamiliares, puede deducirse que no son previsibles dificultades importantes en los procesos de urbanización y edificación.

La capacidad de carga de este tipo de terrenos es media, disminuyendo en depresiones posibles saturadas de agua. En general no se producen asentamientos por carga de magnitud media, siendo anormales los asentamientos diferenciales, o los bruscos.

La zona presenta un grado de sismicidad inferior a VI según la Escala Internacional Macrosísmica (MSK).

Geotécnicamente estos interfluvios se consideran como terrenos con condiciones constructivas favorables, al tratarse de zonas llanas o con muy suaves pendientes sin problemas morfológicos.

## 3.-Características geomorfológicas:

La zona presenta una morfología alomada de modelado fluvial con pendientes suaves en dirección Norte- Sur. En este tipo de suelos

presentan en general unas buenas condiciones de estabilidad de los terrenos.

## 4.- Climatología

La zona en la se ubica el Sector tiene un clima continental con fuertes contrastes de temperatura, vientos fríos y secos, altas presiones, largos inviernos con etapas de heladas incluso fuera de esta estación.

Las precipitaciones son abundantes para esta zona climática, registrándose los mayores valores en primavera y otoño.

La humedad del aire alcanza valores importantes para esta zona, destacándose los más altos en otoño-invierno y decreciendo a medida que se aproxima el verano.

La insolación en esta zona se caracteriza por un gran número de días soleados, superior al 60% en invierno y al 90% en verano, con un total aproximado de 2.700 horas de sol por año.

## 4.4.- USOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

El SECTOR "A" DEL SUZ-N 6 está constituido por terreno en barbecho, sin aprovechamiento agrícola, a excepción de la parcela número 972 del actual parcelario, en la que se realiza un laboreo agrícola para el consumo familiar y se cultivan árboles frutales, en ella existe una edificación de planta baja que se refleja en el Plano de Información I-5. Esta parcela y las nº 966 y 967 se encuentran en la actualidad valladas con malla metálica en todo su perímetro hasta una altura de 2 m. aproximadamente. El frente de la parcela, que da al Camino de Fresno, la malla metálica está sustituida por fabrica de bloques de hormigón hasta una altura aproximada de 1,00 m. Tanto una como otras se respetarán hasta que se desarrolle la unidad de actuación a la se asignan.

El resto del sector se encuentra en baldío, sin laboreo agrícola y sin ningún otro uso, careciendo de vegetación que sea relevante.

En algunos límites de las parcelas actuales existen arbustos que carecen de interés, como especies arbóreas a conservar, no suponiendo ningún obstáculo, para el desarrollo urbanístico del sector.

## 4.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

## Red viaria:

El área correspondiente al SUZ-N 6 está limitada actualmente por el Norte con la carretera N-120, de Logroño a Vigo, clasificado por las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento, dentro del Sistema General de la Red Viaria, como Viario de primer Orden, denominado SV1, de titularidad estatal.

Por el Este con el camino vecinal 161/36 de CN-120 por Quintana de Raneros a Santovenia, clasificado por las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento, dentro del Sistema General de la Red Viaria, como Camino Vecinal Estructurante, denominado SV8.

Por el Sur con la Reserva Viaria Ronda Sur de León/ Autopista A-12 León-Astorga, Viario de primer Orden, denominado SV4.

A su vez el SUZ-N 6 está dividido en dos, de Norte a Sur, por el camino a Fresno del Camino, clasificado por las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento, dentro del Sistema General de la Red Viaria, como Sistema Local Viario, caminos públicos y servidumbres de paso en suelo no urbanizable.

En el límite Norte, paralelamente a la carretera N-120, discurre el Camino de Santiago.

El Sector "A" está situado respecto a estas vías de la siguiente manera: limita por el Norte con la carretera N-120 de Logroño a Vigo y el Camino de Santiago, que discurre paralelamente a ella, por el Este limita con el Camino de Fresno del Camino. Este último camino, es sobre el que se estructura el Sector "A", objeto de este Plan Parcial.

La situación del SECTOR "A" del SUZ-N-6, respecto a la Red Viaria se recoge en este Plan Parcial en el Plano de Información I.6 y respecto al Camino de Santiago en el Plano de Información I. 7.

## Abastecimiento de agua:

Por su proximidad, se prevé el Abastecimiento desde el depósito que sirve a la localidad de Fresno del Camino, mediante un grupo hidrocompesor, colocado en la conexión que se realice a la salida de dicho depósito. Este depósito se sitúa de acuerdo al plano de Ordenación

de las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento, 3.7 "Infraestructuras de los Núcleos Urbanos".- Fresno del Camino, tal como se recoge en el Plano de información I. 9, de este Plan Parcial.

**Saneamiento:**

El vertido de aguas de saneamiento se realizará a la conducción existente de la localidad de La Virgen del Camino, que discurre paralelamente al antiguo trazado del ferrocarril al aeropuerto. Esta conducción se sitúa de acuerdo al plano de Ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento, 3.1 "Infraestructuras de los Núcleos Urbanos".- La Virgen del Camino, tal como se recoge en el Plano de información I. 8, de este Plan Parcial.

**Energía eléctrica**

El suministro de energía eléctrica en esta zona está asegurado por la Compañía Iberdrola, S.A., ya que tal como se recoge en el Plano de Información I.5 de este Plan Parcial, más o menos paralelamente a la N - 120, discurren dos líneas eléctricas. La denominada "Renfe 2" de 45 Kv. y la denominada "Valverde" de 13 Kv. Según información de los técnicos de Iberdrola, S.A., será de esta última línea de donde darán servicio, a través de un transformador que se ubicará en parcela prevista para ello. Ambas líneas deberán ser desviadas y soterradas cuando se edifique la parcela nº 50 y se desarrollen las unidades de actuación 2 y 3.

**Telefonía**

Según lo informado por la compañía Telefónica Nacional de España, existe en la actualidad una línea que discurre paralelamente a la N-120, tal como se recoge en el correspondiente plano de información, de este Plan Parcial. Su situación actual se recoge en el plano de Información I. 5 No existiendo problemas para futuras conexiones, al haber suficiente capacidad en la zona.

Esta línea será necesario desviarla ligeramente cuando se realice la calle "A" que se prevé en este Plan Parcial, paralela a la N-120.

**4.6.- AFECCIONES EXISTENTES.**

El Sector "A" del SUZ-N 6 tiene dos tipos de afecciones:

- Afecciones urbanísticas.

- El sector limita al Norte con la carretera N -120.

Consultada los Técnicos de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental, Unidad de Carreteras en León, los condicionantes en ese tramo de carretera, de acuerdo a la Ley 25/1988 de 29 de julio, concretamente son los siguientes:

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO: 3m (1)

ZONA DE SERVIDUMBRE: 8m (1)

ZONA DE AFECCIÓN: 50m (1)

LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN: 25m (2)

(1) \*Medidas perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

(2) \*Medidas perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

En el Plano de Ordenación O.1, de este Plan Parcial, se reflejan las líneas límites de estas Zonas y se reproducen en los demás planos de Ordenación.

En este Plan Parcial, entre el Camino de Santiago, (fuera del límite de la zona de servidumbre) y la línea límite de la zona de afección de la carretera, se establecen los usos pormenorizados que se recogen en el Plano de Ordenación O 1, encontrándose estos, entre los contemplados como posibles en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras. Es preceptivo el informe de la entidad arriba citada para este Plan Parcial.

- Paralelamente a la carretera N-120, entre la línea límite de la zona de servidumbre y la línea de edificación, discurre la traza del Camino de Santiago. Consultados los Técnicos de Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, no existen impedimentos para la realización del Plan Parcial, máxime cuando se proyecta la zona verde necesaria del Plan Parcial, en una franja paralela al mismo en todo el frente del Sector "A".

Es preceptivo el Informe de esta entidad para este Plan Parcial.

El sector limita al Este con el Camino de Fresno, recogido en las Normas como Camino público. Sobre este camino se desarrolla el

Sector "A", y se conecta con los Sistemas Generales, en concreto con la N-120.

- Derechos existentes.

En el extremo suroeste del SECTOR "A", existe una conducción general de Gas Natural, propiedad de la Sociedad Estatal Enagas, correspondiente al tramo denominado "Valverde - Santovenia", con una sección de 10" de acero, enterrada aproximadamente a 1,00 m. de profundidad, que es necesario mantener. Su ubicación se recoge en el plano de Información I-5.

- Paralelamente a la N-120 discurren las líneas eléctricas descritas anteriormente. Su ubicación se recoge en el plano de Información I-5.

**4.7.- ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA ACTUAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

Se ha efectuado un levantamiento topográfico del Sector, en el que se ha determinado con exactitud la dimensión total del mismo. En el Plano de Información I.3 de este Plan Parcial se recoge los límites del SECTOR "A", la estructura actual de la propiedad y las curvas de altimétricas del relieve del terreno.

Los límites del Sector "A" son:

\* Norte, Carretera N-120 de Logroño a Vigo. Denominado en las Normas de Planeamiento Municipales "SV1"

\* Sur, suelo urbanizable No Delimitado del propio SUZ-N 6, donde se ubica el sector "A".

\* Este, Camino de Fresno de Fresno del Camino, que divide al SUZ-N 6 en dos.

\* Oeste, suelo rústico. Clasificado por las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipales como SRP-E 1, Protección Especial de Cauces y Vaguadas.

**4.8.- ESTRUCTURA ACTUAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

La estructura actual de la Propiedad del suelo, en el SECTOR "A" está recogida en el Plano I.4, de este Plan Parcial.

El propietario mayoritario del SECTOR "A" es Construcciones Marcelino Fernández y Anís S.L., promotor del mismo, con el 75,84% del suelo. El resto del suelo pertenece a diversos propietarios que representa el 24,16 % restante.

En el siguiente cuadro se recoge dicha estructura, por cada una de las unidades de actuación en que se divide el Plan Parcial y para la Totalidad del SECTOR "A".

**RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE PARCELAS EN EL SECTOR "A"**

PARCELA	PROPIEDAD, DIRECCION, REPRESENTANTE	SUPERFICIE M2	
		PARCIAL	TOTALES
945	D. AVELINO RODRÍGUEZ CAÑÓN C/ Maqueda, nº 56. (28024) MADRID	1.216	
946	D. P. AMOR MARTÍNEZ DIEZ C/ Villanueva, nº 1. (39001) LEÓN	1.240	
949	D. ANTONIO VICENTE VALLELADO Y OTROS C/ San Luis, nº 2-7B (24198 LA VIRGEN DEL CAMINO (L.º de))	1.377	
992	D. LUDIVINA RODRÍGUEZ FIERRO Rep. D. ISABEL RAMOS RODRÍGUEZ C/ Eduardo Tubaua, nº 10-12, Entresuelo 1º (08016) BARCELONA	916	
994	D. CARMEN SEARA ROMASANTA C/ Pablo de Heredia, nº 29, Puerta 10 46011 VALENCIA	2.075	
RESTO	Construcciones Marcelino Fdez. y Anís S.L. Rep. D. MARCELINO FERNÁNDEZ LÓPEZ Av. Peregrinos nº 6 Local P. Baja. (24 008) LEÓN	76.200	
<b>UNIDAD DE ACTUACION 1 (UA 1)</b>		<b>SUMA</b>	<b>77.824</b>
966	D. BENEDICTA GONZÁLEZ GONZÁLEZ C/ Nueva, nº 96 (24198 LA VIRGEN DEL CAMINO (L.º de))	1.923	
967	D. JOSÉ LUIS GARCÍA VALBUENA Avda. de Asturias, nº 4. (24008) LEÓN	1.701	
968-969	Construcciones Marcelino Fdez. y Anís S.L. Rep. D. MARCELINO FERNÁNDEZ LÓPEZ Av. Peregrinos nº 6 Local P. Baja (24 008) LEÓN	3.866	
970	D. CASMIRO GARCÍA DIEZ C/ Santa Clara nº 7. (39021) LEÓN	1.888	
971	D. CASMIRO GARCÍA DIEZ C/ Santa Clara nº 7. (39021) LEÓN	1.060	
972	D. MARIANO GUTIÉRREZ GARCÍA C/ La Industria, nº 4. (24191) ARMINIA (L.º de))	2.385	
<b>UNIDAD DE ACTUACION 2 (UA 2)</b>		<b>SUMA</b>	<b>11.963</b>
980	D. MARIANO GUTIÉRREZ GONZÁLEZ Avda. de Astorga, nº 55 (24198 LA VIRGEN DEL CAMINO (L.º de))	2.208	
981	D. DESIDERIO FRANCO JUAN Avda. de Astorga, nº 128 (24198 LA VIRGEN DEL CAMINO (L.º de))	2.067	
982	Construcciones Marcelino Fdez. y Anís S.L. Rep. D. MARCELINO FERNÁNDEZ LÓPEZ Av. Peregrinos nº 6 Local P. Baja (24 008) LEÓN	1.105	
983	D. JOSÉ MANUEL SOTO GONZÁLEZ C/ Nueva, nº 51 (24198 LA VIRGEN DEL CAMINO (L.º de))	1.701	
984	D. ENRIQUE MOBELEAN SOTO Y DOS MAS C/ Melchor Fernández Almagro, nº 33, P.º A (28029) MADRID	1.028	
985	D. P. ANA FERNÁNDEZ NICOLAS Y OTRO C/ Esteban Burriel, nº 42 (24191 FRESNO DEL CAMINO (L.º de))	970	
<b>UNIDAD DE ACTUACION 3 (UA 3)</b>		<b>SUMA</b>	<b>9.979</b>

#### SUPERFICIES APORTADAS POR LOS PROPIETARIOS AL SECTOR "A" Y SU EXPRESIÓN PORCENTUAL

Superficie de suelo privado del SECTOR "A", aportado por los propietarios y su expresión porcentual

PROPIEDAD SUELO PRIVADO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	% S/ TOTAL
Construcciones Marcelino		
Fernández y Ansi S.L	74.371.-	75,84 %
Resto de Propietarios	23.695.-	24,16 %
<b>TOTAL SECTOR "A"</b>	<b>98.066.-</b>	<b>100 %</b>

El resto de terrenos son de Dominio Público, correspondientes al Camino de Fresno, con una superficie de 3.640.- m<sup>2</sup>

#### SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR

DOMINIO PÚBLICO / PRIVADO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
DOMINIO PÚBLICO	3.640.-
DOMINIO PRIVADO	98.066.-
<b>TOTAL SUPERFICIE SECTOR "A"</b>	<b>101.706.-</b>

#### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Este apartado tiene por objeto definir los objetivos y criterios fundamentales, que han de servir de directrices para la propuesta de ordenación del presente Plan Parcial.

##### 5.1.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

###### MARCO FÍSICO

El terreno, presenta un relieve poco acusado, sin elementos singulares que condicionen la ordenación, por lo que esta se plantea sin imposiciones geológicas o topográficas, atendiendo una adecuada orientación tanto para las zonas edificables como para los espacios libres y dotaciones en función de la climatología de la zona.

###### MARCO URBANÍSTICO

Con carácter general:

- Plantear una propuesta de ordenación realista y flexible que facilite su viabilidad, dentro del marco inmobiliario y urbanístico de la zona.

- Posibilitar la adaptación a las situaciones de cambio del tipo de demanda y promoción de vivienda individual que permita acoger las diferentes tipologías de la misma.

Con carácter particular:

- Diseñar un trazado viario cómodo, adaptado a las características del lugar, debidamente conectado con el existente.

- Previsión de espacios libres de carácter local y de los equipamientos obligados de forma que se facilite su adecuada utilización por los habitantes de la unidad urbanística.

- Dotar a la zona de aparcamientos suficientes tanto públicos como particulares.

##### 5.2.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos que se pretenden conseguir a través de la correcta ordenación del suelo, son los siguientes:

- Realizar una nueva trama urbana, como alternativa a la existente en la Virgen del Camino.

- Dotar a la zona de un conjunto urbano esponjado, de vivienda individual con buenas condiciones ambientales, bien comunicado pero procurando reducir el impacto del tráfico motorizado, que resuelva parcialmente las necesidades de suelo residencial de este tipo.

- Integrar el desarrollo con su entorno circundante, incorporando y potenciando los elementos del paisaje.

- Dotar al sector de la infraestructura necesaria permita el desarrollo continuado, pero fácilmente divisible.

- Disponer de una ordenación flexible que permita una fácil división y segregación de parcelas que posibilite la adjudicación de las parcelas resultantes a cada una de las partes propietarias y su venta.

- Resolver las infraestructuras con un criterio austero, para facilitar la financiación inicial y su posterior mantenimiento.

- Proporcionar el marco que permita el reparto equitativo de los beneficios y cargas.

#### 6. EXAMEN, ANÁLISIS PONDERADO Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

##### 6.1.- ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El SECTOR "A", destinado a uso residencial, está estratégicamente situado respecto a los viales del Sistema General antes descritos, de gran importancia para el municipio de Valverde de la Virgen, para el de León, incluso, para la provincia y a nivel nacional, como es el caso de la autopista a Asturias y la reserva para la Ronda Sur de León y autopista a Astorga. Si bien se estimó, que estos viales, de gran importancia para el desarrollo de las comunicaciones, están lo suficientemente separados del SECTOR "A" como para influir negativamente en él o condicionar su desarrollo. Han sido el resto de los viales con los que limita, la N-120 por el Norte, la traza del Camino de Santiago que discurre paralelamente a ella y el Camino de Fresno por el Este, los que de una manera más decidida han influido en el desarrollo de la solución adoptada que se plasma en este documento.

La idea de separar las futuras edificaciones de la proximidad de la N-120 y de la traza del Camino de Santiago, se impuso desde el primer momento, para evitar las influencias negativas recíprocas, que de otra manera ineludiblemente se producirían.

Siguiendo esta idea, es por lo que se decide situar la totalidad del espacio libre público, destinado a Zona Verde, en una franja paralela a la N-120, desde la traza del Camino de Santiago hasta prácticamente, la línea de afección de la carretera N-120, situada a 50 m del borde de esta. Formando un espacio separador y benéfico en ambos sentidos.

Con la implantación de esta considerable superficie dedicada a zona verde se ha conseguido varios objetivos a la vez:

- Romper la sensación de continuo urbano, que se produce prácticamente desde León, a lo largo de la N-120.

- Preservar el Camino de Santiago, separando de él las edificaciones, haciendo más amable el deambular por él los peregrinos.

- Disminuir el impacto visual de las nuevas edificaciones, sobre el Camino de Santiago y la N-120.

- Restaurar las extracciones a cielo abierto de tierras, realizadas con motivo de la ejecución de la autopista a Asturias.

- Disminuir el impacto contaminante del tráfico motorizado de la N-120, sobre los moradores de las nuevas edificaciones, con la mejora de calidad de vida que ello representará para ellos.

Por otro lado el Camino de Fresno, con el que limita al Este el SECTOR "A", ha sido el otro vial determinante. Sobre él se ha estructurado el sector. Con su urbanización se une el Sector con los Sistemas Generales y las infraestructuras municipales. Paralelamente a él, se han dispuesto la mayoría de las parcelas, buscando la mejor orientación para las futuras edificaciones. La forma ligeramente curva de los viales propuestos paralelos a él, ha sido intencionadamente proyectada, con el fin de provocar la ruptura de las alineaciones de las edificaciones que se realicen.

El viario propuesto para el Sector, se resuelve conectándole y dándole salida por dos veces, a este Camino de Fresno, prácticamente la única solución posible por la condición del suelo de los otros límites del Sector.

Este viario proyectado es el mínimo posible dentro de las necesidades existentes en el sector y por lo tanto también serían mínimas las infraestructuras necesarias, así como su conservación.

Los aparcamientos necesarios de acuerdo al Art. 38 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se resuelven sobre la propia red viaria.

El uso residencial inherente al Sector "A" se resuelve con viviendas unifamiliares de diferentes tipologías, con el fin de conseguir una trama urbana esponjada y flexible.

Igualmente se propone el uso de Hostelería y Hospedaje, como elemento dinamizador de la urbanización y respuesta a la demanda de estos servicios, impuesta por las características de la ubicación de este sector.

## 6.2.- ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

El Plan Parcial del Sector "A" del SUZ-N 6 ordena un Suelo Urbanizable No Delimitado por lo que es necesario, de acuerdo con el artículo 55.3. de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, someterlo al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Esta evaluación acompañará a este Plan Parcial.

Si bien las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento califica al SUZ-N 6 como Suelo Urbanizable No Delimitado y por tanto la realización de un Plan Parcial en su ámbito esta obligado a someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. Este área esta rodeada de Sistemas Generales, cuya ejecución la ha degradado careciendo de las cualidades del medio natural o rústico. Por otro lado la labor continuada del hombre durante muchos años, la ha desposeído de sus valores naturales. En la actualidad la totalidad del área está de baldío, sin aprovechamiento agrícola. Cabe pensar que esta situación no es la que el espíritu de la Ley prevé para someterla al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, sino mas bien para áreas que mantengan valores naturales o semi-naturales, no obstante, este, se realiza y acompaña a este Plan Parcial, cumpliéndose estrictamente la Ley.

Como se ha indicado la totalidad del sector está constituida por terreno en barbecho, sin aprovechamiento en los últimos años, en un entorno de terrenos similares, en los que prácticamente no queda nada de su carácter natural. Antiguamente estos terrenos fueron tierras de labor de diferentes cultivos característicos de la zona, viñas de híbrido y cereal de secano.

En algunos límites de las parcelas actuales, existen arbustos que carecen de interés, como especies arbóreas a conservar, no suponiendo ningún obstáculo, para el desarrollo urbanístico del sector.

Por todo ello se entiende que la urbanización y posterior edificación del sector no afectará negativamente al entorno. Por el contrario, el entorno de la N-120 y el Camino de Santiago se verá altamente favorecido por la zona verde que se proyecta, entre estos y la urbanización propuesta. Esta a su vez se beneficia alejándose de la influencia negativa de la N-120, que es el viario de primer orden, de los que existen en el entorno del Sector "A" que por su proximidad más incidencia presenta sobre el Sector.

## 7. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ELE-GIDA.

### 7.1.- GENERALIDADES

La solución adoptada permite una ordenación y parcelación adecuada.

La ordenación contempla cuatro zonas diferentes:

- Suelo residencial.
- Equipamientos.
- Espacios libres.
- Red viaria.

### 7.2.- SUELO RESIDENCIAL

El uso asignado para el Sector "A" del SUZ -N6 es Residencial Unifamiliar.

La densidad asignada al total del SUZ -N 6 es de 18 viviendas por hectárea y un total de 364 viviendas, para el Uso Residencial.

La superficie destinada a este uso en el SUZ- N6 asciende a 145.666 m<sup>2</sup> con una edificabilidad máxima de 58.266 m<sup>2</sup>.

La superficie total del SECTOR "A", es de 101.706 m<sup>2</sup>. lo que posibilita un máximo de 254 viviendas para el Sector "A", con una edificabilidad total de 40.682 m<sup>2</sup>.

La justificación del aprovechamiento para el SECTOR "A", se recoge en el Anexo I - Cuadro de características de este Plan Parcial.

El suelo residencial se ha dispuesto en manzanas que faciliten la flexibilidad, división o agrupación de las parcelas, teniendo en cuenta que de acuerdo con las condiciones de desarrollo del Sector.

### 7.3.- EQUIPAMIENTOS.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 44 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se prevé la reserva de suelo para equipamientos de 20 metros cuadrados por cada 100 me-

tros cuadrados construibles en el uso predominante, no determinando el tipo de dotación a instalar, quedando los terrenos a disposición del Ayuntamiento para la implantación de las dotaciones que estime necesarias.

La superficie destinada a este uso en el SECTOR "A" asciende a 8.157 m<sup>2</sup>.

### 7.4.- ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.

La reserva para este uso se prevé, de acuerdo a lo establecido en el artículo 44 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, ligeramente superior a 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

Para su ubicación se ha tenido en cuenta lo dispuesto en cuanto a superficie y dimensiones, en el artículo 4 del Anexo al reglamento de Planeamiento, vigente de acuerdo con el Real Decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables, en relación con la citada Ley 5/99.

Se ha situado la totalidad de la zona verde en una franja paralela a la N-120 y colindante con el Camino de Santiago. Con lo que el desarrollo del Sector "A" no tendrá influencias negativas sobre él. Al mismo tiempo se ha buscado separarse del tráfico de la N-120, formando una barrera vegetal entre esta vía y las viviendas que se realicen en el Sector "A", mejorando las condiciones de estas.

La superficie destinada a este uso en el SECTOR "A" asciende a 8.153 m<sup>2</sup>.

### 7.5.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

Se contempla un sistema viario local conectado con el del Sistema General que lo limita, previsto en las Normas Subsidiarias Municipales que permite la circulación rodada y peatonal en el sector y su comunicación con su entorno y con el resto del municipio.

El viario se proyecta con una anchura de 13 metros excepto el vial situado al norte del sector, con dirección Este- Oeste y paralelo a la N-120, cuyo ancho se proyecta con 8,60 metros. El ancho de calzada es de 6,00 m. para todos ellos, con aceras de 1,30 m y 2,20 m. de anchura para los aparcamientos.

En este viario se plantea un número de aparcamientos ligeramente superior a los necesarios para dar cumplimiento a la exigencia del artículo 44 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, lo que nos da una exigencia de plazas de aparcamiento para el total del sector de 407 Ud., estando previstos para el SECTOR "A" un total de 435 aparcamientos de uso público, de los cuales 8 Ud son para minusválidos.

La red viaria estructura el sector, permitiendo un fácil acceso a las parcelas.

La superficie destinada a este uso asciende a 20.628 m<sup>2</sup>.

### 7.6.- CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 36 DE LA LEY 5/99 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

El artículo 36.1.c) de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León dispone que en los sectores de suelo urbanizable, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una densidad superior a 30 viviendas ó 5.000 metros cuadrados por hectárea, en los municipios con población inferior a 20.000 habitantes.

Para la aplicación de las normas anteriores se excluirán de las superficies de referencia los terrenos reservados para sistemas generales.

En el sector se incluyen un vial del sistema local viario, el Camino de Fresno, cuya superficie asciende a 3.640 m<sup>2</sup>.

La superficie del Sector "A" del SUZ- N 6 asciende a 101.706 m<sup>2</sup>, de los que excluidos 3.640 m<sup>2</sup> del sistema local, se obtiene una superficie de 98.066 m<sup>2</sup>.

La aplicación de las determinaciones del citado artículo 36 permitirán en este sector 294 viviendas y 49.033 m<sup>2</sup>, cifras superiores a las máximas previstas en este Plan Parcial, 254 viviendas y 40.682 m<sup>2</sup>.

### 7.7.- CONEXIÓN DEL SECTOR CON LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES.

La conexión del sector con los sistemas generales existentes se realiza por el propio camino de Fresno, que se urbaniza hasta su unión con la raqueta de salida de la carretera N -120.

## 8. UNIDADES DE ACTUACIÓN.

La Ley de Urbanismo de Castilla y León en su art. 44.3, y el artículo 48.3 del Reglamento de Planeamiento posibilitan la división del territorio delimitando unidades o polígonos de actuación para facilitar la gestión y ejecución del planeamiento.

Dadas las características, dimensiones y disponibilidad actual del suelo de este Plan Parcial, se divide en tres unidades de actuación, que se desarrollará en tres etapas gestionándose independientemente cada una de ellas, mediante el Sistema de Actuación que determinará el Proyecto de Actuación para cada una de ellas, de acuerdo al artículo 72-2 y 74 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. La extensión, el orden y plazos de estas tres etapas se recoge en el apartado "Plan de Etapas" de este Plan Parcial.

León, mayo de 2001.-ARQUITECTOS: RAMÓN CAÑAS REPRESA, JORGE GONZÁLEZ LANZA.

## ANEXO 1

## CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

## 9. ANEXO 1 - CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

El presente anexo contiene el resumen numérico de la ordenación del SUZ- N 6, del Sector "A", y de las Unidades de Actuación.

## 1.1.- SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DEL SUZ-N 6

PARÁMETROS DE LA FICHA SUZ-N-6 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE VALVERDE DE LA VIRGEN

SUPERFICIE TOTAL DEL SUZ-N 6:	205.516 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE RESIDENCIAL DEL SUZ-N 6 (Proporcional al aprovechamiento):	145.666 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE INDUSTRIAL DEL SUZ-N 6 (Proporcional al aprovechamiento):	58.950 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL:	
EDIFICABILIDAD TOTAL:	82.206 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD BRUTA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,40
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	364 Ud.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PORMENORIZADO:	
EDIFICABILIDAD REAL- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	
PORMENORIZADO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:	58.266 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD REAL- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO INDUSTRIAL:	23.940 m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:	364 Ud.
Nº DE VIVIENDAS EN INDUSTRIAL:	0 Ud.
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: 58.266 m <sup>2</sup> x 90%.	52.439 u.a.
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE INDUSTRIAL: 23.940 m <sup>2</sup> x 90%	21.546 u.a.

## SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

SUPERFICIE DEL SECTOR:	101.706 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD REAL- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 101.706 m <sup>2</sup>	40.682 u.a.
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 101.706 m <sup>2</sup> x 90%	36.614 u.a.
NÚMERO DE VIVIENDAS: 101.706 m <sup>2</sup> x 364/145.666 m <sup>2</sup> .	254 viv.

## RESERVAS DE SUELO DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

RESERVAS DE SUELO	LEY 5/99	Plan Parcial
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (20/100 x 40.682) m <sup>2</sup>	8.136 m <sup>2</sup>	8.153 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS (20/100 x 40.682) m <sup>2</sup>	8.136 m <sup>2</sup>	8.157 m <sup>2</sup>
VIARIO	-	20.628 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS (1/100 x 40.682) Ud	407 Ud	435 Ud
APARCAMIENTOS MINUSVÁLIDOS (2% s/407 Ud)	8 Ud	8 Ud

## USOS DEL SUELO. SUPERFICIES DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

USOS DEL SUELO	SUPERFICIES
RESIDENCIAL	59.763 m <sup>2</sup>
HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE	5.005 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	8.153 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	8.157 m <sup>2</sup>
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	20.628 m <sup>2</sup>

TOTAL 101.706 m<sup>2</sup>

## DESTINO PÚBLICO O PRIVADO DEL SUELO DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

SUELO DE USO PRIVADO	SUPERFICIES
RESIDENCIAL	59.763 m <sup>2</sup>
HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE	5.005 m <sup>2</sup>

TOTAL SUELO DE USO PRIVADO 64.768 m<sup>2</sup>

SUELO DE USO PRIVADO	SUPERFICIES
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	8.153 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	8.157 m <sup>2</sup>
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	20.628 m <sup>2</sup>

TOTAL SUELO DE USO PÚBLICO 36.938 m<sup>2</sup>

## CESIONES DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

SUELO DE CESIÓN GRATUITA (Artículo 20.2 y 18.3b LEY 5/99)	SUPERFICIES
--------------------------------------------------------------	-------------

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	8.153 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	8.157 m <sup>2</sup>
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	20.628 m <sup>2</sup>

TOTAL SUELO CESIÓN GRATUITA, USO PÚBLICO 36.938 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO DE CESIÓN GRATUITA (Artículo 19.2 y 73.4 LEY 5/99)	APROVECHAMIENTO
-----------------------------------------------------------------------	-----------------

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	40.682 u.a.
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (90% S/ 40.682)	36.614 u.a.
DIFFERENCIA	4.068 u.a.

TOTAL APROVECHAMIENTO CESIÓN GRATUITA AYUNTAMIENTO 4.068 u.a.

Nº VIVIENDAS CORRESPONDIENTE AL APROVECHAMIENTO DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO: 25 viv

EL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6 SE DIVIDE EN TRES UNIDADES DE ACTUACIÓN, POR LO QUE A CONTINUACIÓN SE ANALIZAN LAS SUPERFICIES Y LOS APROVECHAMIENTOS DE CADA UNA DE ELAS

## SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LA U.A.1 DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

SUPERFICIE DE LA U.A.1:	80.664 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE SUELO PRIVADO:	77.024 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD REAL- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 77.024 m <sup>2</sup> x 40.682 m <sup>2</sup> /98.066.	31.953 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 31.953 m <sup>2</sup> x 90%	28.758 u.a.
APROVECHAMIENTO CESIÓN AYUNTAMIENTO: 31.953 m <sup>2</sup> x 10%	3.195 u.a.
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS U.A.1: 77.024 m <sup>2</sup> x 254/98.066 m <sup>2</sup>	200 viv.
NÚMERO DE VIVIENDAS CORRESPONDIENTES APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 90% S/ 200	180 viv.
NÚMERO DE VIVIENDAS CESIÓN AYUNTAMIENTO: 10% S/ 200	20 viv.

## RESERVAS DE SUELO DE LA U.A.1 DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

RESERVAS DE SUELO	Plan Parcial
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	6.669 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	5.503 m <sup>2</sup>
VIARIO	19.382 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS	415 Ud
APARCAMIENTOS MINUSVÁLIDOS	8 Ud

## USOS DEL SUELO. SUPERFICIES DE LA U.A.1 DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

USOS DEL SUELO	SUPERFICIES
RESIDENCIAL	44.105 m <sup>2</sup>
HOSTELERIA Y HOSPEDAJE	5.005 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	6.669 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	5.503 m <sup>2</sup>
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	19.382 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>80.664 m<sup>2</sup></b>

## DESTINO PÚBLICO O PRIVADO DE LA U.A.1 DEL SUELO DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

SUELO DE USO PRIVADO	SUPERFICIES
RESIDENCIAL	44.105 m <sup>2</sup>
HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE	5.005 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUELO DE USO PRIVADO</b>	<b>49.110 m<sup>2</sup></b>

SUELO DE USO PRIVADO	SUPERFICIES
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	6.669 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	5.503 m <sup>2</sup>
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	19.382 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUELO DE USO PÚBLICO</b>	<b>31.554 m<sup>2</sup></b>

## CESIONES DE LA U.A.1 DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

SUELO DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO (Artículo 20.2 y 18.3b LEY 5/99)	SUPERFICIES
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	6.669 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	5.503 m <sup>2</sup>
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	19.382 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUELO CESIÓN GRATUITA, USO PÚBLICO</b>	<b>31.554 m<sup>2</sup></b>

APROVECHAMIENTO DE CESIÓN GRATUITA (Artículo 19.2 y 73.4 LEY 5/99)	APROVECHAMIENTO
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	31.953 u. a.
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	28.758 u. a.
DIFERENCIA	3.195 u. a.

**TOTAL APROVECHAMIENTO CESIÓN GRATUITA AYUNTAMIENTO** 3.195 u. a.

Nº VIVIENDAS CORRESPONDIENTE AL APROVECHAMIENTO DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO: 20 viv.

## 1.2.- PARCELAS Y EDIFICABILIDADES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN EN LA UA 1

A continuación se recogen las parcelas resultantes de la ordenación, con sus superficie, aprovechamiento, nº de viviendas y coeficiente de homogeneización de la edificación en cada una de ellas, para la UA 1.

## UA.1- PARCELAS, EDIFICABILIDADES, Nº DE VIV., USOS COEF.DE HOMOGENEIZACIÓN, RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELA (M2)	APROVECHAMIENTO MÁXIMO u.a.	Nº VIVIENDAS REALES	USOS	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN
3	1.254	952	7	RESIDENCIAL	1
4	504	225	1	RESIDENCIAL	1
5	504	225	1	RESIDENCIAL	1
6	503	225	1	RESIDENCIAL	1
7	503	225	1	RESIDENCIAL	1
8	414	210	1	RESIDENCIAL	1
9	414	210	1	RESIDENCIAL	1
10	413	210	1	RESIDENCIAL	1
11	413	210	1	RESIDENCIAL	1
12	1.076	816	6	RESIDENCIAL	1
13	1.478	1.088	8	RESIDENCIAL	1
14	790	514	3	RESIDENCIAL	1
15	712	463	3	RESIDENCIAL	1
16	698	454	3	RESIDENCIAL	1
17	1.076	816	6	RESIDENCIAL	1
18	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
19	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
20	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
21	1.076	816	6	RESIDENCIAL	1
22	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
23	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
24	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
25	1.076	816	6	RESIDENCIAL	1
26	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
27	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
28	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
29	1.076	816	6	RESIDENCIAL	1
30	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
31	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
32	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
33	1.092	816	6	RESIDENCIAL	1
34	1.245	952	7	RESIDENCIAL	1
35	1.191	775	5	RESIDENCIAL	1
36	1.749	1.088	8	RESIDENCIAL	1
37	1.343	1.147	8	RESIDENCIAL	1
38	1.554	1.148	8	RESIDENCIAL	1
39	538	342	2	RESIDENCIAL	1
40	734	270	1	RESIDENCIAL	1
41	747	270	1	RESIDENCIAL	1
42	733	270	1	RESIDENCIAL	1
43	715	270	1	RESIDENCIAL	1
44	705	270	1	RESIDENCIAL	1
45	613	240	1	RESIDENCIAL	1
46	613	240	1	RESIDENCIAL	1

## SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LA U.A.2 DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

SUPERFICIE DE LA U.A.2:	11.963 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE SUELO PRIVADO:	11.963 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD REAL- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:	
11.963 m <sup>2</sup> x 40.682 m <sup>2</sup> /98.066	4.963 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:	
4.963 m <sup>2</sup> x 90%	4.467 u. a.
APROVECHAMIENTO CESIÓN AL AYUNTAMIENTO:	
4.963 m <sup>2</sup> x 10%	496 u. a.
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS U.A.2:	
11.963 m <sup>2</sup> x 254/98.066 m <sup>2</sup>	30 viv.
NÚMERO DE VIVIENDAS CORRESPONDIENTES APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:	
90% S/30	27 viv.
NÚMERO DE VIVIENDAS CESIÓN AL AYUNTAMIENTO:	
10% S/30	3 viv

## RESERVAS DE SUELO DE LA U.A.2 DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

RESERVAS DE SUELO	Plan Parcial
EQUIPAMIENTOS	2.654 m <sup>2</sup>
VIARIO	280 m <sup>2</sup>

## USOS DEL SUELO. SUPERFICIES DE LA U.A.2 DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

USOS DEL SUELO	SUPERFICIES
RESIDENCIAL	9.029 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	2.654 m <sup>2</sup>
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	280 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>11.963 m<sup>2</sup></b>

DESTINO PÚBLICO O PRIVADO DE LA U.A.2 DEL SUELO DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

**SUELO DE USO PRIVADO SUPERFICIES**

RESIDENCIAL 9.029 m<sup>2</sup>

TOTAL SUELO DE USO PRIVADO 9.029 m<sup>2</sup>

**SUELO DE USO PÚBLICO SUPERFICIES**

EQUIPAMIENTO PÚBLICO 2.654 m<sup>2</sup>

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS 280 m<sup>2</sup>

TOTAL SUELO DE USO PÚBLICO 2.934 m<sup>2</sup>

CESIONES DE LA U.A.2 DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

**SUELO DE CESIÓN GRATUITA (Artículo 20.2 y 18.3b LEY 5/99) SUPERFICIES**

EQUIPAMIENTO PÚBLICO 2.654 m<sup>2</sup>

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS 280 m<sup>2</sup>

TOTAL SUELO CESIÓN GRATUITA, USO PÚBLICO 2.934 m<sup>2</sup>

**APROVECHAMIENTO DE CESIÓN GRATUITA (Artículo 19.2 y 73.4 LEY 5/99) APROVECHAMIENTO**

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO 4.963 u.a.

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE 4.467 u.a.

DIFERENCIA 496 u.a.

TOTAL APROVECHAMIENTO CESIÓN GRATUITA AYUNTAMIENTO 496 u.a.

Nº VIVIENDAS CORRESPONDIENTE AL APROVECHAMIENTO DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO: 3 viv

1.3.- PARCELAS Y EDIFICABILIDADES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN EN LA UA 2

A continuación se recogen las parcelas resultantes de la ordenación, con sus superficies aprovechamientos, nº de viviendas y coeficiente de homogeneización de la edificación en cada una de ellas, para la UA 2.

UA. 2 - PARCELAS, EDIFICABILIDADES, Nº DE VIV., USOS COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN, RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELA (M2)	APROVECHAMIENTO MAXIMO u.a.	Nº VIVIENDAS REALES	USOS	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN
1	5.205	2.861	17	RESIDENCIAL	1
2	3.824	2.102	13	RESIDENCIAL	1
SUMA UA 2	9.029	4.963	30		

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LA U.A.3 DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

SUPERFICIE DE LA U.A.3: 9.079 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DE SUELO PRIVADO: 9.079 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD REAL- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 9.079 m<sup>2</sup> x 40.682 m<sup>2</sup> /98.066 3.766 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 3.766 m<sup>2</sup> x 90% 3.390 u.a.

APROVECHAMIENTO CESIÓN AYUNTAMIENTO: 3.766 m<sup>2</sup> x 10% 377 u.a.

NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS DE LA U.A.3: 9.079 m<sup>2</sup> x 254/98.066 m<sup>2</sup> 24 viv.

NÚMERO DE VIVIENDAS CORRESPONDIENTES APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 90% S/ 24 22 viv

NÚMERO DE VIVIENDAS CESIÓN AYUNTAMIENTO: 10% S/ 24 2 viv

RESERVAS DE SUELO DE LA U.A.3 DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

**RESERVAS DE SUELO Plan Parcial**

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS 1.484 m<sup>2</sup>

VIARIO 966 m<sup>2</sup>

APARCAMIENTOS 20 Ud

USOS DEL SUELO. SUPERFICIES DE LA U.A.3 DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

**USOS DEL SUELO SUPERFICIES**

RESIDENCIAL 6.629 m<sup>2</sup>

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS 1.484 m<sup>2</sup>

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS 966 m<sup>2</sup>

TOTAL 9.079 m<sup>2</sup>

DESTINO PÚBLICO O PRIVADO DE LA U.A.3 DEL SUELO DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

**SUELO DE USO PRIVADO SUPERFICIES**

RESIDENCIAL 6.629 m<sup>2</sup>

TOTAL SUELO DE USO PRIVADO 6.629 m<sup>2</sup>

**SUELO DE USO PÚBLICO SUPERFICIES**

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS 1.484 m<sup>2</sup>

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS 966 m<sup>2</sup>

TOTAL SUELO DE USO PÚBLICO 2.450 m<sup>2</sup>

CESIONES DE LA U.A.3 DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

**SUELO DE CESIÓN GRATUITA (Artículo 20.2 y 18.3b LEY 5/99) SUPERFICIES**

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS 1.484 m<sup>2</sup>

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS 966 m<sup>2</sup>

TOTAL SUELO CESIÓN GRATUITA, USO PÚBLICO 2.450 m<sup>2</sup>

**APROVECHAMIENTO DE CESIÓN GRATUITA (Artículo 19.2 y 73.4 LEY 5/99) APROVECHAMIENTO**

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO 3.766 u.a.

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE 3.390 u.a.

DIFERENCIA 376 u.a.

TOTAL APROVECHAMIENTO CESIÓN GRATUITA AYUNTAMIENTO 376 u.a.

Nº VIVIENDAS CORRESPONDIENTE AL APROVECHAMIENTO DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO: 2 viv

1.4.- PARCELAS Y EDIFICABILIDADES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN EN LA UA 3

A continuación se recogen las parcelas resultantes de la ordenación, con sus superficies aprovechamientos, nº de viviendas y coeficiente de homogeneización de la edificación en cada una de ellas, para la UA 3

UA 3 - PARCELAS, EDIFICABILIDADES, Nº DE VIV., USOS, COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN, RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELA (M2)	APROVECHAMIENTO MAXIMO u.a.	Nº VIVIENDAS REALES	USOS	COEFICIENTE HOMO GENEZACION
51	3.485	1.980	13	RESIDENCIAL	1
52	3.144	1.786	11	RESIDENCIAL	1
SUMA UA 3	6.629	3.766	24		

1.5.- EQUIDISTRIBUCIÓN ENTRE LAS DISTINTAS UNIDADES DEL SECTOR "A" DEL SUZ- N6

La legislación vigente obliga para los Planes Generales a que no existan diferencias superiores al 25%. entre los aprovechamientos de los diferentes polígonos.

Analizando este principio para este Plan Parcial resulta COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR "A" DEL SUZ- N6

Superficie total del SECTOR "A": 101.706 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento medio del Sector "A": 0,40 u.a /m<sup>2</sup>

Aprovechamiento patrimonializable total del SECTOR "A": 40.682 u.a.

**COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (UA 1) DEL SECTOR "A"**

Superficie total de la UA 1: 80.664 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento patrimonializable total de la UA 1: 31.953 u.a.

Coefficiente de aprovechamiento de la UA 1: 31.953 u.a / 80.664 m<sup>2</sup> = 0,3961246.

Lo que constituye una diferencia menor al 1 %, entre el aprovechamiento medio del Sector "A" y el aprovechamiento patrimonializable de la UA 1.

**COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 (UA 2) DEL SECTOR "A"**

Superficie total de la UA 2: 11.963 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento patrimonializable total de la UA 2: 4.963 u.a.

Coefficiente de Aprovechamiento de la UA 2: 4.963 u.a / 11.963 m<sup>2</sup> = 0,4148624.

Lo que constituye una diferencia menor al 4%, entre el aprovechamiento patrimonializable de la UA 2 y el aprovechamiento medio del Sector "A".

**COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 3 (UA 3) DEL SECTOR "A"**

Superficie total de la UA 3: 9.079 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento patrimonializable total de la UA 3: 3.766 u.a.

Coefficiente de aprovechamiento de la UA 3: 3.766 u.a / 9.079 m<sup>2</sup> = 0,4148033.

Lo que constituye una diferencia menor al 4%, entre el aprovechamiento patrimonializable de la UA 3 y el aprovechamiento medio del Sector "A".

**COMPARACIÓN DE APROVECHAMIENTOS DE LAS TRES UNIDADES DE ACTUACIÓN**

Comparando las diferencias entre los coeficientes de aprovechamientos patrimonializables de las Unidades de Actuación vemos que estas resultan inferiores al 5 %, con lo que se cumple el principio arriba enunciado de que no existan diferencias superiores al 25% entre los aprovechamientos.

**ANEXO 2**

**JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULOS 64 Y 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

**10. ANEXO 2 - JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULOS 64 Y 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.**

Se redacta el presente anexo para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, al tratarse de un Plan Parcial que tiene por objeto una urbanización de iniciativa particular.

**JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN**

Como se ha indicado en la Memoria, las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipales de Valverde de la Virgen no establecen un orden de prioridades o programa para la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbanizable No Delimitado, por lo que la redacción del presente Plan Parcial tiene su justificación en la voluntad del propietario mayoritario del suelo, en un porcentaje del 75,8377 % de suelo en aportación, de desarrollar el planeamiento que se propone en este documento con el fin de satisfacer parcialmente y de forma ordenada la creciente demanda en la zona de suelo residencial para viviendas individuales en sus distintas tipologías.

La zona en que se sitúa el Sector "A" del SUZ-N 6, estratégicamente situado y excepcionalmente comunicado, debe recoger la demanda previsible de vivienda unifamiliar del municipio de Valverde de la Virgen y particularmente de la localidad de la Virgen del Camino, así como de personas laboralmente dependientes del municipio de León, que por la proximidad y buenas comunicaciones lo elegirán para primera residencia.

Con el presente Plan Parcial se pretende dar respuesta a la demanda con una oferta de suelo ordenada, con edificación esponjada y dotaciones adecuadas.

La urbanización y posterior edificación del sector no afectará negativamente al entorno. Por el contrario, el entorno de la N-120 y el

Camino de Santiago se verá altamente favorecido por la zona verde que se proyecta, entre estos y la urbanización propuesta. Esta a su vez se beneficia alejándose de la influencia negativa de la N-120, que es el viario de primer orden, de los que existen en el entorno del Sector "A" que por su proximidad mas incidencia presenta sobre el Sector.

**RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE PARCELAS EN EL SECTOR "A"**

PARCELA	PROPIEDAD, DIRECCION, REPRESENTANTE	SUPERFICIE M2	
		PARCIAL	TOTALES
945	D. AVELINO RODRÍGUEZ CAÑÓN C/ Maqueda, nº 56. (28024) MADRID	1.216	
946	D. M. AMOR MARTÍNEZ DIEZ C/ Villafranca, nº 4. (24001) LEÓN	1.240	
949	D. ANTONIO VICENTE VALLELADO Y OTROS C/ San Luis, nº 2-2'B (24198) LA VIRGEN DEL CAMINO (León)	1.377	
992	D. LUDIVINA RODRÍGUEZ FIERRO Rep.: D. ISABEL RAMOS RODRÍGUEZ C/ Eduardo Tubau, nº. 10-12, Entresuelo 1º (08016). BARCELONA	916	
994	D. CARMEN SEARA ROMASANTA C/ Puebla de Farnals, nº 29. Puerta. 10 46021 VALENCIA	2.075	
RESTO	Construcciones Marcelino Fdez. y Ansi S.L Rep.: D. MARCELINO FERNÁNDEZ LÓPEZ Av. Peregrinos nº 6. Local P. Baja. (24 008) LEÓN	70.200	
UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (UA 1)		SUMA	77.024
966	D. BENEDICTA GONZÁLEZ GONZÁLEZ C/ Nueva. nº 49 (24198) LA VIRGEN DEL CAMINO (León)	1.923	
967	D. JOSÉ LUIS GARCÍA VALBUENA Avda. de Asturias, nº 4. (24008) LEÓN	1.701	
968-969	Construcciones Marcelino Fdez. y Ansi S.L Rep.: D. MARCELINO FERNÁNDEZ LÓPEZ Av. Peregrinos nº 6. Local P. Baja. (24 008) LEÓN	3.066	1.218
970	D. CASIMIRO GARCÍA DIEZ C/ Santa Clara nº 2. (24002) LEÓN	1.888	
971	D. CASIMIRO GARCÍA DIEZ C/ Santa Clara nº 2. (24002) LEÓN	1.000	
972	D. MARIANO GUTIERREZ GARCIA C/ La Industria, nº 8. (24190) ARMUNIA (León)	2.385	
UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 (UA 2)		SUMA	11.963
980	D. MARIANO GUTIÉRREZ GONZÁLEZ Avda. de Astorga, nº. 55 (24198) LA VIRGEN DEL CAMINO (León)	2.208	
981	D. DESIDERIO FRANCO JUAN Avda. de Astorga, nº. 128 (24198) LA VIRGEN DEL CAMINO (León)	2.067	
982	Construcciones Marcelino Fdez. y Ansi S.L Rep.: D. MARCELINO FERNÁNDEZ LÓPEZ Av. Peregrinos nº 6. Local P. Baja. (24 008) LEÓN	1.105	
983	D. JOSÉ MANUEL SOTO GONZÁLEZ C/ Nueva. nº 51 (24198) LA VIRGEN DEL CAMINO (León)	1.701	
984	D. ENRIQUE MOBELLAN SOTO Y DOS MAS C/ Melchor Fernández Almagro, nº 33, 8º A (28029) MADRID	1.028	
985	D. M. ANA FERNÁNDEZ NICOLAS Y OTRO C/ Esteban Burdiel, nº 42 (24391) FRESNO DEL CAMINO (León)	970	
UNIDAD DE ACTUACIÓN 3 (UA 3)		SUMA	9.079
		TOTAL SECTOR "A"	98.066

**2.3.-DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.**

**2.3.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN**

El sistema de actuación se determinará en el Proyecto de Actuación, de acuerdo al artículo 72-2 y 74 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Los propietarios encargarán la elaboración del Proyecto de Actuación en el que, además de lo establecido en los artículos 75 a 77 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se aplicarán las reglas contenidas en el artículo 79 de la citada Ley.

**2.3.2 MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN - SISTEMA DE ACTUACION.**

Aprobado el Plan Parcial se redactará y tramitará el Proyecto de Actuación y posteriormente o paralelamente a este se redactará y tramitará el Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras de urbanización, para cada una de las Unidades de Actuación.

En el contrato de ejecución de las obras se hará constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las circunstancias que se señalan en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El adjudicatario del Proyecto de Urbanización, garantizará las obras durante el plazo mínimo de un año, mediante los avales y garantías necesarios.

**2.3.3. COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUÉL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.**

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

La ejecución de las obras de urbanización del Sector "A" del SUZ-N 6, se llevará a cabo en tres etapas: Etapa Primera, Etapas Segunda y Tercera, que se corresponden cada una de ellas a la Unidad de Actuación Uno, Dos y Tres respectivamente. Estableciéndose los siguientes plazos: Veinticuatro meses para la Etapa Primera, pudiendo ampliar este plazo por causa justificada en ocho meses más, seis meses para la Etapa Segunda, pudiendo ampliar este plazo por causa justificada en dos meses más y seis meses para la Etapa Tercera, pudiendo ampliar este plazo por causa justificada en dos meses más. Si bien la Etapa Segunda y Tercera podrán acometerse sucesivamente en el orden prefijado, alternativamente o a la vez, condicionando únicamente su realización, por la voluntad de las partes en ejecutarlas. El plazo para la ejecución de la totalidad del SECTOR "A", es de treinta y seis meses.

#### B.- Construcción de edificios destinados a dotaciones comunitarias.

Los edificios destinados a dotaciones están ubicados en parcelas de cesión obligatoria al Ayuntamiento, por lo que será este el que proceda a su construcción cuando lo considere oportuno, en función de la necesidad y demanda de tales usos y de su capacidad financiera.

#### C.- Conservación de la urbanización.

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

Asimismo, el urbanizador, una vez terminadas las obras y comprobado su perfecto funcionamiento, lo comunicará al Ayuntamiento para que este, en el plazo tres meses a contar desde la fecha de comunicación, proceda a la recepción de las mismas.

#### D.- Garantías de cumplimiento.

La garantía del exacto cumplimiento de los compromisos anteriormente expuestos, se hará efectiva mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente aval bancario por importe del seis por ciento del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización de este polígono, según la evaluación establecida en este Plan Parcial, de acuerdo con el artículo 139.3º de Reglamento de Planeamiento, la prestación de la garantía ha de ser previa a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.

#### E.- Medios económicos disponibles.

Los medios económicos disponibles para llevar a cabo la urbanización prevista en el presente Plan Parcial, son los recursos propios de los promotores, como personas físicas y jurídicas, así como los créditos hipotecarios o de otro tipo que pueden obtenerse para este tipo de actuaciones, sirviendo los propios terrenos a urbanizar como garantía de dichos créditos y de la financiación necesaria que en su momento solicitará a las entidades bancarias.

### ANEXO 3

#### CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA Y PREVISIONES MÍNIMAS PARA LA REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

#### 3.- ANEXO 3 - CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA Y PREVISIONES MÍNIMAS PARA LA REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El presente anexo tiene por objeto definir las características de las redes de las infraestructuras previstas en el Plan Parcial, completándose con el esquema de las mismas reflejado en los planos de Ordenación, y establecer las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción de los Proyectos de Urbanización, tal y como se dispone en el artículo 53.2 a 53.6 del Reglamento de Planeamiento con carácter general, y siguiendo las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento, con carácter particular.

##### 3.1 RED VIARIA

##### 3.1.A Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los planos de ordenación de este Plan Parcial.

Las alineaciones se concretan en las secciones tipo de la red viaria, reflejadas en el plano de este Plan Parcial, O- 5 Red Viaria y Secciones Tipo.

Las rasantes se concretan en los planos de Perfiles Longitudinales, de este Plan Parcial.

##### 3.1.B Materiales y tratamiento.

##### 3.1.B.A Sendas para peatones.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud, sin desniveles, de forma que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 4% con una pendiente longitudinal menor del 8%.

En todo caso la solución constructiva que se contemple en el proyecto de urbanización deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien por disposición adecuada de sumideros.

La altura máxima de los bordillos será de catorce (14) centímetros, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos (2) centímetros. La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

Los materiales a utilizar que se definirán en los proyectos de urbanización, pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.

- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.

- Reducido coste de mantenimiento.

- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

##### 3.1.B.B Calles con separación de tránsito.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17m., salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1,00 m diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,0 m en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

- Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, baldosa hidráulica, etc.

- Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre zahorras naturales y artificiales, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

3.1.B.C Vados permanentes.

Los vados previstos deberán solucionarse mediante rebaja de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

3.1.B.D Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de los servicios urbanos se situarán en la red viaria, preferentemente debajo de las aceras, y espacios libres, a excepción del alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

Cuando no se disponga de la anchura mínima de quinientos veinte (520) centímetros para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio (debiéndose corroborar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suministradoras).

1. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

A. Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.

B. Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.

C. Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.

D. La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios se ajustará a los valores que se indican en el cuadro nº 1.

RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

A. Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arqueta y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.

B. La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.

C. La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 2.

RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La profundidad mínima de zanja será de cincuenta (50) centímetros.

TIPO DE TUBERÍA DE GAS	PRESIÓN DE SERVICIO	SEPARACION CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRANEAS	
		PROXIMIDAD MINIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MINIMA EN CRUCE
Alta Presión B	>12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Alta Presión A	4 bar < p < 12 bar		
Media Presión B	0,4 bar < p < 4 bar		
Media Presión A	0,05 bar < p < 0,4 bar	0,20 metros	0,10 metros
Baja Presión	p < 0,05 bar		

3.2 ZONAS VERDES

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

3.2.A Alineaciones

Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación.

3.2.B Topografía

En todo lo posible, se mantendrán sin alteración la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida. En la parte de la zona verde que actualmente se encuentra vaciada de su terreno natural, se procederá a su relleno con tierras de aportación exterior, hasta conseguir un terraplén hacia el Camino de Santiago lo más suave posible, siguiendo a su vez la caída natural del terreno, en el sentido longitudinal de la zona verde, con el fin de restaurar esta zona.

3.2.C Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de fábricas de ladrillo de color rojo armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros,

3.2.D Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terzizas localizadas, zonas de ornamentación natural o ajardinamiento. Tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor 1 m³. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de este último no será inferior a 0,6 x 0,6. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán irse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

3.2.E Dotaciones y servicios

Dotaciones y servicios. Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

3.2.F Infraestructuras.

La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento. El resto de infraestructuras seguirá la pauta señalada para viales.

SEGUNDA CANALIZACION DE SERVICIOS	SEPARACION ENTRE CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACION		POSICION RELATIVA CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y 2ª CANALIZACION
	DISTANCIA MINIMA EN PLANTA	DISTANCIA MINIMA EN CRUCE	
GAS	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
AGUA			
TELEFONO			
OTRO CONDUCTOR ELÉCTRICO	0,25 metros	0,25 metros	

Si se dispusiera un sistema de riego automatizado, se realizará con inundadores para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.

La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25) La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.

3.2.G Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen.

3.3 INFRAESTRUCTURAS.

3.3.A Alumbrado público.

3.3.A.A Criterios generales.

El alumbrado público será de báculo vertical entre la parte exterior de la acera.

En los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,00 m. de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,20m. entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán subterráneas.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de iluminación satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

A. Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión (VSAP) o vapor de mercurio de color corregido (VMCC). Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúnen buen rendimiento con buenas características cromáticas.

B. En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

C. Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

D. La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

Tipo de vía	Iluminación media en servicio	Uniformidad media
Distribuidores primarios, accesos a la ciudad y vías de circunvalación	> 30 Lux	> 0,4
Distribuidores de distrito y distribuidores locales. Vías de relevante interés monumental ó artístico	Entre 15y30lux. según importancia	> 0,3
Restantes vías, incluidas las peatonales y los pasos en parque y jardines	Entre 10 y 15 lux.	0,25
Áreas ajardinadas públicas	7 lux.	0,

Las instalaciones de alumbrado exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 W/m<sup>2</sup>); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado (1,5 W m<sup>2</sup>).

En las instalaciones que requieren mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de vapor de sodio

de alta presión podrán emplearse las de vapor de mercurio color corregido, halogenuros, etc., como por ejemplo en parques, jardines o zonas residenciales o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.

E. Se admitirán para control del deslumbramiento, luminarias semi Cut-off y luminarias Cut-Off.

F. Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- Calles principales, función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los aledaños de la calzada.

- Calles locales, función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

- Sendas peatonales y zonas verdes, función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.).

- La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

- En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

- La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco (3,5) metros.

- Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada.

G. El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aldeaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los treinta y cinco (35) milímetros cuadrados y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento.

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las compañías eléctricas.

El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

- \* Interruptor general automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al cuadro.

- \* Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.

- \* La maniobra de encendido apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.

- \* Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.

- \* El Centro de Mando incorporará los circuitos de maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.

\* El circuito de alimentación de contactores y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.

\* La orden general de alumbrado se activará por medio de INTERRUPTOR CREPUSCULAR (vulg. célula fotoeléctrica) modelo GN1-1-V91 de TELEMECÁNICA incorporada en el mismo armario.

\* La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante interruptor horario, salvo que se opte por la implantación de dispositivos de reducción de potencia.

H. Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados.

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m. y 3,99 m. se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg. de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40x40x60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

Los báculos de 9 m. y 10 m. de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60x60x80 cm.

Según las características de la calle a que van destinados se consideran los siguientes tipos de columnas y báculos consignados en el apartado siguiente, debiendo, si su altura es superior a cuatro (4) metros estar debidamente homologados (orden 16/5/89 BOE 15-7-89) y, los de acero galvanizado, cumplir las Normas UNE-3608078 y RD 2531/1985.

TIPO DE VÍA	DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES	SECCIÓN TIPO DOMINANTE	ALTURA MÁXIMA COLUMNA	TIPO COLUMNA RECOMENDADO	MATERIAL
Distribuidor Primario	26	4-12-4	10 m.	Troncoconico	Acero galvanizado
Distribuidor Secundario	18	3-7-4	10 m.	Troncoconico	Acero galvanizado
Distribuidor local	15	2-6-2	10 m.	Troncoconico	Acero galvanizado
Calles secundarias	10	2-6-2	3,20	Troncoconico	Fundición
Calles secundarias	11	3,5-6-3,5	4,00		Chapa
Calles Peatonales y de coexistencia	10	10	3,20	Troncoconico	Fundición
Vías Industrial	14	2-7-2	10 m.	Troncoconico	Acero galvanizado

(1) sin incluir aparcamientos y dimensión mínima de aceras.

### 3.3.A.B Luminarias.

Según el tipo de calle, los modelos y características de las lámparas y equipos a instalar preferentemente serán los siguientes:

\* Calles tipo V-1 a V-5: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 150 W.

\* Calles tipo V-6: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 100 W.

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización.

Todos los equipos eléctricos se instalarán llevando corregido el factor de potencia.

### 3.3.A.C Cajas de derivación.

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una caja de derivación de poliéster reforzado estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

### 3.3.A.D Características de la Red.

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

Las instalaciones de alumbrado público, urbano e industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm. considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (instrucción MIBTO06).

Los tubos serán de PVC RÍGIDO, con diámetros de 63 mm. 90 mm. o 110 mm., según convenga en cada caso.

También podrá realizarse el entubado con PVC ARTICULADO, en cuyo caso los diámetros a considerar serán 50 mm., 80 mm. o 100 mm., según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho (8) cen-

tímetros. Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigón exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis (16) milímetros cuadrados; a partir de veinticinco (25) milímetros cuadrados, el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmado, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola placa. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco milímetros cuadrados.

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones is, cincuenta (50) centímetros de lado y dos (2) milímetros de espesor.

Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis (14,6) milímetros de diámetro mínimo.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

### 3.3.A.E Conductores y protección.

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 Kv, con sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>.

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado de 2 m. de longitud y 14 mm. de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

### 3.3.A.F Arquetas.

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de 1/2 pie de altura, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

\* Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

\* Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50cm. de profundidad media.

Las arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40x40x40x4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm.

Las arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40x40x4 mm. y tapa de fundición de 60x60cm. admitiéndose en este caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

3.3.A.G Normas de ahorro energético.

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche con reloj de maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y protección.

No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la dispositivo adecuado de reducción de potencia para el conjunto de la instalación de alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de reducción.

3.3.A.H Criterios de diseño generales.

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

La canalización semafórica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

3.3.B Suministro de energía.

3.3.B.A Criterios generales

A. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y en el cálculo de las redes, se aplicarán, para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

USO RESIDENCIAL

Núm. acometidas conectadas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

B. Se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

3.3.C Abastecimiento de agua potable.

3.3.C.A Criterios generales.

El agua para suministro domiciliario se tomará de la red municipal.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m<sup>3</sup>, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m<sup>3</sup>. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suitario aquel que exceda de 24 m<sup>3</sup>/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab.día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda).

3.3.D Red de agua.

3.3.D.A Criterios generales.

De acuerdo con el esquema proyectado la red de distribución de agua se plantea mallada en los conductos de superior jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer, al menos, de dos bombas.

La red estará formada por tubos de polietileno, polipropileno, cloruro de polivinilo, o fundición. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el pliego de condiciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos mas desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo en redes de distribución será de 50 mm.

3.3.E Red de saneamiento.

3.3.E.A Criterios generales.

Si perteneciese el municipio de Valverde de la Virgen a la Mancomunidad de Saneamiento de León y su Alfoz, la normativa que rige en lo referente a las instalaciones de saneamiento y evacuación de aguas residuales será la correspondiente ordenanza de usos aprobada por el Consejo de la Mancomunidad. No obstante, se recoge aquí la Normativa Municipal al respecto, subsidiaria de la mencionada ordenanza.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres (3) metros por segundo.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

La pluviometría a considerar, será de 80 l/sg-Ha., con aplicación de los coeficientes de escorrentía de aplicación en cada caso.

La velocidad máxima del agua en la tubería será de 4 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6m/seg. en tramos cortos debidamente justificados en proyecto.

La velocidad mínima del agua en tubería será de 0,6 m/seg., a fin de evitar acumulaciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior, deberá justificarse debidamente en proyecto, exigiéndose cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

Evacuación de aguas fecales se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose a través de pozos de registro.

Materiales de la red. La red estará formada por tubos de PVC serie naranja.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 300 mm. En las acometidas domiciliarias y sumideros el diámetro podrá reducirse hasta 200 mm.

Las conexiones de las acometidas domiciliarias y sumideros a la red, se realizarán preferentemente a través de pozos de registro. Cuando se realice directamente a la alcantarilla, se utilizará obligatoriamente una pieza en "T", y de manera que quede garantizada la estanqueidad tanto en la acometida como en su unión a la alcantarilla.

Los pozos de registro tendrán un diámetro interior mínimo de 1.100 mm. e irán dotados en su interior de los pates necesarios, que habrán de ser de polipropileno con alma de acero.

Se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

Todo el alcantarillado deberá cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones" (BOE 23-9-76).

### 3.3.E.B Zanjas.

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta (1,50) metros cuando se recojan aguas negras y de un (1) metro cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro (4) metros.

En casos excepcionales debidamente justificados por la naturaleza de los terrenos y la configuración topográfica de la red y sus puntos de vertido se admitirá reducir las anteriores profundidades recomendándose, no obstante, incluso en zonas con refuerzo de la canalización, un relleno de tierra de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los nueve (9) metros de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un (1) metro tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

O (cm)	A (mt)
30	0,70
40	0,80
50	0,90
60	1,00

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre H-50 de quince (15) centímetros de espesor. En los 4 primeros tipos de tubos antes Indicados, se considera más adecuado el lecho de hormigón pobre que la cama de gravilla.

El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor de; noventa y cinco (95) por ciento del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor M noventa y ocho (98) por cien del Proctor Normal.

### 3.3.E.C Juntas.

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

### 3.3.E.D Presión interior.

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm<sup>2</sup>).

### 3.3.E.E Acometidas domiciliarias.

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

Las conexiones de las acometidas domiciliarias y sumideros a la red, se realizarán preferentemente a través de pozos de registro. Cuando se realice directamente a la alcantarilla, se utilizará obligatoriamente una pieza en "T", y de manera que quede garantizada la estanqueidad tanto en la acometida como en su unión a la alcantarilla.

Se realizarán siempre bajo control de los servicios municipales y previo permiso de cala; su diámetro mínimo no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.

### 3.3.F Red de riego e hidrantes.

#### 3.3.F.A Criterios generales.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE y R.T.2-ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN).

#### 3.3.F.B Tuberías.

A poder ser, la red de riego, preferiblemente será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Si la red fuera independiente, las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo ochenta (80) milímetros y cien (100) milímetros, respectivamente, y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado (32 Kp/cm<sup>2</sup>). Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Abastecimiento de Agua del MOPU".

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez (10) centímetros de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez (10) centímetros por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte (20) cm de altura con tierras exentas de andor mayor a 8 cm.

#### 3.3.F.C Bocas de riego.

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.

#### 3.3.F.D Hidrantes.

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI vigente.

Se colocarán cada doscientos (200) metros medidos por espacios públicos y cada cinco mil (5000) metros cuadrados de superficie edificable neta.

Serán enterrados con una única salida, cuyo diámetro es de cien (100) milímetros.

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez (10) metros de columna de agua.

En tramos de la red existente de ochenta (80) milímetros de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes M mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos (500) litros por minuto durante dos (2) horas.

León, mayo de 2001.-ARQUITECTOS, RAMÓN CAÑAS REPRESA, JORGE GONZÁLEZ LANZA.

#### 11. ANEXO 4

#### 12. CUMPLIMENTACIÓN INFORME COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

##### CUMPLIMENTACIÓN DEL INFORME TÉCNICO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO.

##### 1 - LIMITE DEL SECTOR "A"

Como aclaración al comentario del Informe de la Comisión Territorial de Urbanismo, del límite Norte, (en el informe dice Oeste), del Sector "A", CON EL SISTEMA GENERAL VIARIO N-120 LOGROÑO A VIGO, exponemos a continuación las siguientes consideraciones:

1. El límite Norte del Sector "A", se ha establecido en el Plan Parcial siguiendo los criterios establecidos en el artículo 35.- Sectores, apartado 2 y 3. de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que establecen en suelo urbanizable no delimitado, los sectores se definirán por los propios Planes Parciales que los desarrollen, efectuándose su delimitación, atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes. Así como al criterio recogido por las propias Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento, en el apartado 8.5.4.4, SUELO URBANIZABLE, establece, que cuando una carretera atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por las presentes Normas Urbanísticas, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

2. El Plan Parcial presentado establece de acuerdo a la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras Estatales, cuyo resumen figura en la página 173 de las Normas Municipales de Planeamiento, todas estas zonas y líneas, en consecuencia con los apartados anteriores de las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal, reflejándolas en todos los planos de Ordenación y en el plano de INFORMACIÓN I.3 - DELIMITACIÓN Y TOPOGRÁFICO DEL SECTOR "A".

3. El Plan Parcial presentado propone el uso de Zona Verde, fuera de la zona de dominio público y de la zona de servidumbre, entre el borde exterior del Camino de Santiago y prácticamente la línea límite de la zona de afección. Al mismo tiempo propone un vial adosado a la línea límite de la zona de afección y separado de la línea límite de edificación. Estos usos están claramente reflejados en el Plano O.1 ORDENACION, ZONIFICACIÓN - USOS PORMENORIZADOS, así como en el resto de planos de Ordenación del Plan Parcial presentado. Ambos usos son compatibles con el sistema general SV1 Carretera N-120 de Logroño a Vigo, de acuerdo a las determinaciones y limitaciones de Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras Estatales, recogidas en el apartado 8.5.4.2 de las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipales. Téngase en cuenta que la Ley de Carreteras, permite la línea de edificación a 25 m del borde de la carretera y el vallado de fincas en la línea límite de la zona de servidumbre, (8 m. desde la carretera). La zona verde se establece, prácticamente en toda su longitud, a mayor distancia de la línea límite de la zona de servidumbre y cuando menos a esta.

4. Con el uso dado de Zona Verde, en el Plan Parcial presentado, para esta faja de terreno, se procede a la restauración de las extracciones a cielo abierto de tierras, realizadas con motivo de la ejecución de la autopista a Asturias. De otro modo, su ordenación, gestión y urbanización, recaería sobre el Ayuntamiento, al ser imposible que esta se realizase la iniciativa privada, ya que las Normas Urbanísticas Municipales determinan como superficie mínima para cada Sector la de 5 Ha.

5. Se ha optado por esta ubicación de la Zona Verde, con la idea de separar las edificaciones de la traza del Camino de Santiago y de la N-120. Creando un espacio separador y benéfico en ambos sentidos.

Con la implantación de esta considerable superficie dedicada a zona verde se ha conseguido varios objetivos a la vez:

- Romper la sensación de continuo urbano, que se produce prácticamente desde León, a lo largo de la N-120.

- Preservar el Camino de Santiago, separando de él las edificaciones, haciendo mas amable el deambular por él los peregrinos.

- Disminuir el impacto visual de las nuevas edificaciones, sobre el Camino de Santiago y la N-120.

- Restaurar las extracciones a cielo abierto de tierras, realizadas con motivo de la ejecución de la autopista a Asturias.

- Disminuir el impacto contaminante del tráfico motorizado de la N-120, sobre los moradores de las nuevas edificaciones, con la mejora de calidad de vida que ello representará para ellos.

- Evitar las zonas residuales, tal como establece el Art.38-c, de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, para los espacios públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, etc, en sectores de uso predominante residencial.

##### 2 - JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE SUPERFICIES EDIFICABLES, SUPERFICIES DE TERRENO Y NÚMERO DE VIVIENDAS A CONSIDERAR EN EL ÁMBITO DEL SECTOR.

En el Anexo 1 de la Memoria del Plan Parcial presentado - Cuadros de características, apartado 1.1.- Superficies y aprovechamientos del SUZ - N6, se recoge lo siguiente:

1.6.- SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DEL SUZ-N 6	
PARÁMETROS DE LA FICHA SUZ N-6 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE VALVERDE DE LA VIRGEN.	
SUPERFICIE TOTAL DEL SUZ-N 6	205.516 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE RESIDENCIAL DEL SUZ-N 6	
(Proporcional al aprovechamiento): (1)	145.666 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE INDUSTRIAL DEL SUZ-N 6	
(Proporcional al Aprovechamiento): (2)	59.850 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL:	
EDIFICABILIDAD TOTAL:	82.206 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD BRUTA (2/m <sup>2</sup> )	0,40
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	364 Ud.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PORMENORIZADO:	
EDIFICABILIDAD REAL- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	
PORMENORIZADO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:	58.266 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD RAL- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	
INDUSTRIAL:	23.940 m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:	364 Ud.
Nº DE VIVIENDAS EN INDUSTRIAL:	0 Ud.
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE RESIDENCIAL	
UNIFAMILIAR: 58.266 m <sup>2</sup> x 90%	52.439 u.a
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE INDUSTRIAL:	
23.940 m <sup>2</sup> x 90%	21.546 u.a

Se corrige el error mecanográfico sufrido en este cuadro del Plan Parcial presentado, en la superficie (2) al transcribir 58.950 m<sup>2</sup> por 59.850 m<sup>2</sup>, que es lo correcto.

## 2.A - JUSTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE DE TERRENO DESTINADO A RESIDENCIAL (1) Y A INDUSTRIAL (2) EN EL ÁMBITO DEL SUZ-N6.

En el Título 13 de las Normas Urbanísticas Municipales de Valverde de la Virgen, que se recoge íntegramente en la página 10 de la memoria del Plan Parcial, se establecen para la TOTALIDAD DEL SUZ N-6, entre otros, los siguientes parámetros:

En el apartado:

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL.

- SUPERFICIE TOTAL m<sup>2</sup> (DEL SUZ N-6): 205.516 m<sup>2</sup>

- Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS, (PARA LA TOTALIDAD DEL SUZ N-6) = 364 Ud.

- DENSIDAD (viv./ ha.), (PARA LA TOTALIDAD DEL SUZ N-6) = 18.

En el apartado:

APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO:

USOS	m <sup>2</sup> CONST	Nº VIV.
Residencial Unifamiliar	58.266	364
Industria - almacén	23.940	0
TOTAL	82.206	364

Dado que el título 13 de las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento Municipales en la ficha correspondiente al SUZ -N6, no expresa directamente los m<sup>2</sup> de suelo destinado a cada uno de los usos (Residencial e Industrial), para su determinación se han establecido las siguientes proporciones:

1) Determinación de los m<sup>2</sup> de suelo de Uso residencial (1), en el ámbito del SUZ - N6:

Para los 82.206 m<sup>2</sup> edificables totales en el SUZ N-6 (58.266 m<sup>2</sup> de Residencial Unifamiliar + 23.940 m<sup>2</sup> de Industria Almacén), el Título 13, destina la superficie total del SUZ N-6, 205.516 m<sup>2</sup>, para la construcción de los 58.266 m<sup>2</sup> edificables de Residencial Unifamiliar proporcionalmente destina 145.666 m<sup>2</sup>.

Proporción:

Para construir 82.206 m<sup>2</sup> edificables totales, asigna el Título 13, 205.516 m<sup>2</sup> de suelo.

Para construir 58.266 m<sup>2</sup> de Residencial, asignará, X m<sup>2</sup> de suelo

$X = M^2$  de suelo necesarios para construir 58.266 m<sup>2</sup> de Residencial Unifamiliar en el SUZ N-6 =  $(205.516 \text{ m}^2 \text{ de suelo} \times 58.266 \text{ m}^2 \text{ edificables de Residencial Unifamiliar}) / 82.206 \text{ m}^2 \text{ edificables totales} = 145.666 \text{ m}^2$ .

2) Determinación de los m<sup>2</sup> de suelo industrial (2), en el ámbito del SUZ-N6.

Para los 82.206 m<sup>2</sup> edificables totales en el SUZ N-6 (58.266 m<sup>2</sup> de Residencial Unifamiliar + 23.940 m<sup>2</sup> de Industria Almacén), el Título 13, destina la superficie total del SUZ N-6, 205.516 m<sup>2</sup>, para la construcción de los m<sup>2</sup> 23.940 edificables de Industria - almacén, proporcionalmente destina 59.850 m<sup>2</sup>.

Proporción:

Para construir 82.206 m<sup>2</sup> edificables totales, asigna el Título 13, 205.516 m<sup>2</sup> de suelo.

Para construir 23.940 m<sup>2</sup> de Industria - almacen, asignará, X m<sup>2</sup> de suelo.

$X = M^2$  de suelo necesarios para construir 23.940 m<sup>2</sup> de Industria - almacén en el 205.516 m<sup>2</sup> de suelo  $\times$  23.940 m<sup>2</sup> edificables de Industria almacén.

$SUZ N-6 = (82.206 \text{ m}^2 \text{ edificables totales} / 82.206 \text{ m}^2 \text{ edificables totales}) = 59.850 \text{ m}^2$ .

Es decir que el SUZ - N6 DESTINA:

145.666 m<sup>2</sup> de suelo para 58.266 m<sup>2</sup> EDIFICABLES RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

59.850 m<sup>2</sup> de suelo para 23.940 m<sup>2</sup> EDIFICABLES INDUSTRIA ALMACÉN.

Al mismo tiempo atribuye, de acuerdo al apartado b) del Título 13, Aprovechamiento Pormenorizado y a las superficies de Suelo

establecidas en el apartado anterior el número de viviendas a cada Uso de Suelo:

- Para 145.666 m<sup>2</sup> de suelo destinado a Residencial Unifamiliar 364 viviendas.

- Para 59.850 m<sup>2</sup> de suelo destinado a Industria Almacén "0" viviendas.

Del total de los 205.516 m<sup>2</sup> de suelo del SUZ N-6.

Este número de 364 viviendas asignadas a 145.666 m<sup>2</sup> de suelo residencial, representa 25 viviendas por hectárea para el Suelo Residencial, coherente con la densidad prevista en el anteproyecto de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en trámite cuando se estaba redactando las Normas Urbanísticas Municipales de Valverde de la Virgen.  $14,56 \text{ Ha} \times 25 \text{ viv./ Ha} = 364 \text{ VIVIENDAS}$ . Posteriormente la citada Ley fue aprobada, para esta categoría de municipios con 30 viviendas por hectárea, determinación que se cumple, tal y como se justifica en la memoria del Plan Parcial, presentado a aprobación.

Estos datos, sin el desarrollo exhaustivo aquí realizado, pero con la indicación que se habían obtenido proporcionalmente al aprovechamiento, se recogen en la página 6 de los Anexos a Memoria, Anexo 1, Cuadros de Características, del Plan Parcial presentado.

## 2.B - JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA SUPERFICIE DE TERRENO DESTINADO A RESIDENCIAL (1) Y A INDUSTRIAL (2) EN EL ÁMBITO DEL SUZ-N6.

a) En las previsiones del Planeamiento expuestas a información pública, en la MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES, Capítulo III, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION, apartado 2, DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION, epígrafe 2.3.1. SAU 1 y SAU 10 Arroyo del Truévano, dice, en el párrafo tercero (textual). " Se establecen dos ámbitos diferenciados, SAU-1 y SAU 10, configurando este último como sector de uso industrial, en correspondencia con el carácter y uso de las instalaciones ya existentes en la zona, entorno al acceso a Fresno del Camino".

Esta Memoria Justificativa, con el resto de la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento de Valverde de la Virgen, fue aprobado definitivamente el 9 de agosto de 2000.

b) El documento expuesto a información pública, en sus planos de Ordenación recoge esta zona de naves existentes, como SAU -10, en el cuadrante Noreste, limitando por el Norte la Carretera N-120 de Logroño a Vigo (SV-1), por el Este Camino Vecinal 161/36 de N-120 por Quintana Raneros a Santovenia (SV-8), por el Oeste el Camino a Fresno del Camino, que separaba el SAU 10 del SAU 1, por el Sur terrenos del SAU 1 destinado a edificación Residencial. La superficie total de suelo, asignada al SAU 10 en el documento expuesto a información pública, era de 59.850 m<sup>2</sup>, precisamente la misma cantidad de 59.850 m<sup>2</sup> calculada en el apartado anterior como de uso Industrial dentro del SUZ - N6.

El resto de los terrenos que constituyen el SUZ - N6, en el documento citado expuesto a información pública, se recogía como SAU -1, destinado a una nueva Zona Residencial.

Este antecedente y su documentación obrará en los Archivos del Excmo. Ayuntamiento y en los de la propia Comisión Territorial de Urbanismo. De todas formas se acompañan fotocopias del documento expuesto a información pública, que recogen lo aquí expuesto, para su comprobación.

La modificación que dio lugar a la refundición del SAU 1 y el SAU 10, en el SUZ - N6, fue aprobada por el Ayuntamiento y la propia Comisión Territorial de Urbanismo sin nueva exposición al público, sin que hubiera lugar a la posible alegación.

La interpretación lógica de estas circunstancias es que entre un documento y otro no hay cambio del objetivo del Ayuntamiento y de la Comisión Territorial de Urbanismo, al tratar de legalizar y consolidar los usos industriales existentes en el SUZ N-6. Ubicándolos donde existían y existen este tipo de construcciones, dando amparo legal a una situación de hecho, corrigiéndola.

c) Estas naves, (zona industrial) están materializadas físicamente en el suelo urbanizable del SUZ N-6 existente entre: la N-120 de Logroño a Vigo, el SV8, Camino Vecinal 161/36 de CN-120 por Quintana Raneros a Santovenia y el Camino que divide el SUZ N-6

de Norte a Sur, coincidente con el límite Este del Sector "A", cuyo Plan Parcial es objeto de este informe y que en él hemos denominado Calle del Truévano.

Es decir fuera del ámbito del citado Plan Parcial del Sector "A", Arroyo del Truévano, por nosotros desarrollado.

Se acompañan fotografías de la realidad física de estas naves, en donde se puede apreciar su ubicación respecto al SUZ - N6, coincidente con la reseñada en el apartado anterior.

Esta situación vino glosada en el *Diario de León*, auspiciada por el Ayuntamiento de Valverde de la Virgen, con fecha 20 de febrero de 2001, posterior a la fecha de aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales, (9 de agosto de 2000), dentro de una sección dedicada a los Polígonos Industriales de León. En el que se recoge la ubicación del micropolígono de Valverde de la Virgen, en la vía de comunicación de Fresno de la Vega (debe decir Fresno del Camino), con una extensión de 6 hectáreas. Este artículo describe como "desde el Consistorio se ha tratado de apoyarlo en la medida de lo posible. Para ello fundamentalmente, se dota a las dos zonas productivas con los servicios básicos de infraestructuras." (textual). (Se acompaña fotocopia).

Condición que no se ha dado para el resto del suelo urbanizable, pues, como es lógico, desde el Ayuntamiento se ha apoyado, en lo posible, la creación de suelo industrial, para atraer puestos de trabajo a su término.

La consolidación y legalización de la situación urbanística de estas naves, determina que el Plan Parcial que desarrolle el Sector del SUZ N-6 donde se ubican, comprendido entre los citados caminos, será el que delimite dentro de su ámbito, el suelo dedicado a Industria - Almacén.

d) La separación de los usos propuesto por las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento, reservando la zona donde actualmente existen las instalaciones de carácter industrial, como de uso industria - almacén, es lógica y racional, pues la situación no deseada, de mezcla de usos residencial e industria - almacén, realizadas normalmente sin planeamiento previo, da lugar a situaciones incompatibles entre los intereses legítimos de los industriales y de los también legítimos de los residentes, dando lugar a fuertes contestaciones sociales. A estas incompatibilidades hay que añadir las impuestas por las diferentes normativas sectoriales de la industria, difícilmente conjugables con el uso residencial.

Por todo lo expuesto, parece que todas las partes implicadas, conocen la zona del SUZ - N6 donde se ha de ubicar el SUELO INDUSTRIAL del mismo. Situado, indudablemente, fuera del ámbito del Plan Parcial del Sector "A", Arroyo del Truévano, por nosotros desarrollado.

Atendido a los razonamientos anteriores y a las directrices de las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento de la Valverde de la Virgen, se estableció el uso del suelo, para el ámbito del Sector "A", en el Plan Parcial por nosotros desarrollado, como Residencial.

3.- JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD REAL - APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE Y NÚMERO DE VIVIENDAS ATRIBUIDAS AL SUELO RESIDENCIAL, EN EL SECTOR "A" DEL SUZ N-6, ARROYO DEL TRUÉVANO.

De los parámetros del Título 13 de las Normas Urbanísticas Municipales de Valverde de la Virgen, que se recoge íntegramente en la página 10 de la memoria del Plan Parcial, se establecen para la TOTALIDAD DEL SUZ N-6, entre otros los siguientes parámetros:

a) En el apartado:

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL.

- Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS, (PARA LA TOTALIDAD DEL SUZ N-6) = 364 Ud.

- DENSIDAD (viv./ ha.), (PARA LA TOTALIDAD DEL SUZ N-6) = 18.

- EDIFICABILIDAD. BRUTA ( $m^2 \times m^2$ ) = 0,40

b) En el apartado:

APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO:

USOS	Nº VIV.
Residencial Unifamiliar	364
Industria - almacén	0
TOTAL	364

Establecido el Uso Residencial, para el ámbito del Sector "A", teniendo en cuenta la superficie de suelo residencial calculado para la totalidad SUZ - N6, su ubicación, el número total de viviendas para la totalidad SUZ - N6 y los metros cuadrados de suelo del Sector "A", con los siguientes valores:

- SUPERFICIE DE SUELO DE USO RESIDENCIAL del SUZ - N6 = 145.666  $m^2$

- Nº DE VIVIENDAS asignadas PARA EL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR = 364

- SUPERFICIE TOTAL DE SUELO RESIDENCIAL ESTABLECIDA PARA EL SECTOR "A", Arroyo del Truévano, en el Plan Parcial presentado = 101.706  $m^2$

En la página 7 de los Anexos a Memoria del Plan Parcial presentado, Anexo 1, Cuadros de Características, en el epígrafe 1.2.- Superficies y aprovechamientos del Sector "A" del SUZ N6, se determinan: la edificabilidad real - aprovechamiento lucrativo, el aprovechamiento patrimonializable y el número de viviendas que corresponden a los 101.706  $m^2$  de suelo residencial del Plan Parcial del Sector "A" del SUZ N-6, mediante las operaciones matemáticas siguientes:

- EDIFICABILIDAD REAL - APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR "A" = Edificabilidad bruta  $\times m^2$  de suelo del Sector "A" = 0,40  $\times$  101.706  $m^2$  = 40.682 u.a. = 40.682  $m^2$ .

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE DEL SECTOR "A" = Edificabilidad bruta  $\times m^2$  de suelo del Sector "A"  $\times$  0,90 = 36.614 u.a. = 36.614  $m^2$ .

- NÚMERO DE VIVIENDAS DEL SECTOR "A"

Se ha realizado mediante la siguiente proporción:

A 145.666  $m^2$  de suelo residencial del SUZ-N6, asigna el título 13, 364 viviendas

A 101.706  $m^2$  de suelo residencial del Sector "A", asignará, X viviendas.

$X = \text{Nº de viviendas correspondientes al Sector "A"} = 101.706 \text{ m}^2 \text{ de suelo residencial del Sector "A"} \times 364 \text{ viviendas} / 145.666 \text{ m}^2 \text{ de suelo residencial del SUZ-N6} = 254 \text{ viviendas.}$

LOS APROVECHAMIENTOS ASÍ CALCULADOS RESULTAN AJUSTADOS A LOS PARÁMETROS RECOGIDOS EN EL TÍTULO 13 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VALVERDE DE LA VIRGEN, DÁNDOSE TAMBIÉN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 36 DE LA LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN A ESTE RESPECTO.

Estos datos, sin el desarrollo exhaustivo aquí realizado, se recogen en la página 7 de los Anexos a Memoria, Anexo 1, Apartado 1.2.- SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DEL SECTOR "A" DEL SUZ -N6, del Plan Parcial presentado.

- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR "A" DEL SUZ N-6.

Se procede a continuación al cálculo de este coeficiente, por haberse omitido en la Memoria del Plan Parcial presentado.

- APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR "A" = APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL DEL SECTOR "A" 40.682  $m^2$  = 0,399996067 = 0,40 = SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR "A" 101.706  $m^2$ .

4.- RESUMEN DE SUPERFICIES, APROVECHAMIENTOS Y NÚMERO DE VIVIENDAS ATRIBUIDAS AL SECTOR "A" DEL SUZ - N6, ARROYO DEL TRUÉVANO, RECOGIDOS A TÍTULO INFORMATIVO.

Los valores aquí recogidos de forma resumida, son los calculados y justificados en los apartados anteriores para el sector "A".

- EDIFICABILIDAD REAL - APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR "A", USO RESIDENCIAL = 40.682  $m^2$

- EDIFICABILIDAD REAL - APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR "A", USO INDUSTRIA - ALMACÉN = 0  $m^2$

- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE DEL SECTOR "A", USO RESIDENCIAL = 36.614 m<sup>2</sup>

- APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR "A" = 0,399996067 = 0,40

- NÚMERO DE VIVIENDAS DEL SECTOR "A" = 254

Los planes parciales que desarrollen, el resto de los sectores del SUZ - N6, serán los que a su vez los delimiten, establezcan su superficie real y, en base a ella, determinen mediante operaciones matemáticas similares a las aquí utilizadas, los aprovechamientos que la correspondan, no siendo objeto de este Plan Parcial el hacerlo.

#### 5.- APROVECHAMIENTO MEDIO:

A continuación se completa el apartado 1.5, con el aprovechamiento medio del Sector "A", omitido en la Memoria del Plan Parcial presentado.

1.5.- DESTINO PÚBLICO O PRIVADO DEL SUELO DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6

SUELO DE USO PRIVADO	SUPERFICIES
RESIDENCIAL	59.763 m <sup>2</sup>
HOSTELERIA Y HOSPEDAJE	5.005 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO DE USO PRIVADO	64.768 m <sup>2</sup>
SUELO DE USO PÚBLICO	SUPERFICIES
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	8.153 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	8.157 m <sup>2</sup>
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	20.628 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO DE USO PÚBLICO	36.938 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR 64.768 m <sup>2</sup> + 36.938 m <sup>2</sup>	101.706 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL DEL SECTOR: OBTENIDO EN EL APARTADO 1.2; 40.682 u.a = 40.682 m <sup>2</sup>	40.682 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR = 40.682 m <sup>2</sup> : 101.706 m <sup>2</sup>	0,40

#### 6.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Y APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR "A":

De acuerdo a lo establecido en el artículo 39 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se establece para el uso predominante en el Sector "A", en este caso el de Residencial Unifamiliar, como coeficiente de homogeneización el valor numérico = 1.

Para el uso compatible de Hospedaje y Hostelería, propuesto y propugnado para todo el municipio en las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento como elemento dinamizador del municipio y de la zona, dando respuesta a la demanda de estos servicios, por comparación con el coeficiente de homogeneización 1 del uso predominante, atendiendo a las circunstancias del municipio, de su ubicación y la propia del Sector "A", integrado en el camino de Santiago, a que estos establecimientos pudieran considerarse a efectos prácticos del usuario, como equipamiento dotacional, al mayor coste de edificación y mayor plazo de amortización de la inversión, se ha considerado un coeficiente ponderado de homogeneización = 0,80.

La aplicación de estos coeficientes a la edificabilidad de las diferentes parcelas que componen cada una de unidades de actuación en que se ha dividido el Plan Parcial, UA 1, UA 2, UA 3, da como resultado el aprovechamiento de cada una de ellas expresado en metros cuadrados construibles en el uso predominante, la suma de estos, de cada parcela, nos da como resultado el aprovechamiento de cada unidad de actuación y la suma del aprovechamiento de cada unidad de actuación, el aprovechamiento total del Sector "A".

Estos resultados se reflejan en las tablas del Anexo 1 de la Memoria del Plan Parcial, recogidas en la página 11 para la UA 1, en la página 13 para la UA 2 y en la página 15 en la UA 3.

El aprovechamiento medio del Sector "A", se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, por su superficie total, de acuerdo a lo establecido al artículo 39- 2 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Por lo que:

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL DEL SECTOR "A", es = Aprovechamiento de la UA 1 + Aprovechamiento de la UA 2 + Aprovechamiento de la UA 3 (valores expresados en las tablas antedichas) = 31.953 m<sup>2</sup> + 4.963 m<sup>2</sup> + 3.766 m<sup>2</sup> = 40.682 m<sup>2</sup>.

Valor igual al recogido para todo el Sector "A", en el Apartado 1.2 del Anexo 1 de la Memoria del Plan Parcial.

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR "A" = Superficie de la UA 1 + Superficie de la UA 2 + Superficie de la UA 3 = 80.664 m<sup>2</sup> + 11.963 m<sup>2</sup> + 9.079 m<sup>2</sup> = 101.706 m<sup>2</sup>. Valor igual al recogido para todo el Sector "A", en el Apartado 1.2 del Anexo 1 de la Memoria del Plan Parcial.

De donde:

- APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR "A" = APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL DEL SECTOR "A" =

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR "A"

31.953 m<sup>2</sup> + 4.963 m<sup>2</sup> + 3.766 m<sup>2</sup> = 40.682 m<sup>2</sup>

0,399996067 = 0,40

80.664 m<sup>2</sup> + 11.963 m<sup>2</sup> + 9.079 m<sup>2</sup> = 101.706 m<sup>2</sup>

POR LO QUE EL APARTADO 1.25 DEL ANEXO 1 DE LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL PRESENTADO SERÁ COMO SIGUE:

- REDACCIÓN DEL APARTADO 1.25 DEL ANEXO 1 DE LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL PRESENTADO (SIN MODIFICAR)

1.25.- EQUIDISTRIBUCIÓN ENTRE LAS DISTINTAS UNIDADES DEL SECTOR "A" DEL SUZ- N6

La legislación vigente obliga para los Planes Generales a que no existan diferencias superiores al 25% entre los aprovechamientos de los diferentes polígonos.

Analizando este principio para este Plan Parcial resulta:

1.25.1 COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR "A" DEL SUZ- N6

Superficie total del SECTOR "A": 101.706 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento medio del Sector "A": 0,40 u.a /m<sup>2</sup>

Aprovechamiento patrimonializable total del SECTOR "A": 40.682 u.a

- REDACCIÓN DEL APARTADO 1.25 MODIFICADO DEL ANEXO 1 DE LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL

1.25.- EQUIDISTRIBUCIÓN ENTRE LAS DISTINTAS UNIDADES DEL SECTOR "A" DEL SUZ- N6

La legislación vigente obliga para los Planes Generales a que no existan diferencias superiores al 25% entre los aprovechamientos de los diferentes polígonos.

Analizando este principio para este Plan Parcial resulta

1.25.1 APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR "A" DEL SUZ- N6.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL DEL SECTOR "A", es = Aprovechamiento de la UA 1 + Aprovechamiento de la UA 2 + Aprovechamiento de la UA 3 = 31.953 m<sup>2</sup> + 4.963 m<sup>2</sup> + 3.766 m<sup>2</sup> = 40.682 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR "A" = Superficie de la UA 1 + Superficie de la UA 2 + Superficie de la UA 3 = 80.664 m<sup>2</sup> + 11.963 m<sup>2</sup> + 9.079 m<sup>2</sup> = 101.706 m<sup>2</sup>

- APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR "A" = APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL DEL SECTOR "A"

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR "A"

31.953 m<sup>2</sup> + 4.963 m<sup>2</sup> + 3.766 m<sup>2</sup> = 40.682 m<sup>2</sup>

0,399996067 = 0,40

80.664 m<sup>2</sup> + 11.963 m<sup>2</sup> + 9.079 m<sup>2</sup> = 101.706 m<sup>2</sup>

El desarrollo posterior del apartado 1.25, en los apartados 1.25.2, 1.25.3, 1.25.4, 1.25.5, conservan el desarrollo dado en el Anexo 1 de la Memoria del Plan Parcial presentado, por lo que se omiten.

Con todo lo expuesto esperamos, salvo mejor criterio, haber cumplimentado, el informe de la Comisión Territorial de Urbanismo.

En León, febrero de 2002.- Ramón Cañas Repesa, Jorge González Lanza.

## ANEXO 5

## AMPLIACIÓN A LA CUMPLIMENTACIÓN INFORME COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

La presente ampliación se redacta como complemento y aclaración del ANEXO 1, CUADRO DE CARACTERÍSTICAS, DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "A" DEL SUZ - N6, ARROYO DEL TRUÉVANO, en los apartados:

1.12.- Parcelas y edificabilidades resultantes de la Ordenación en la UA 1,

1.18.- Parcelas y edificabilidades resultantes de la Ordenación en la UA 2,

1.24.- Parcelas y edificabilidades resultantes de la Ordenación en la UA 3, para que en cada uno de ellos figure, de forma explícita, la edificabilidad de cada parcela resultante de la ordenación, puesto que en la redacción del Plan Parcial aprobado provisionalmente figuran estas implícitamente, dado que en los apartados citados, se refleja el aprovechamiento máximo de cada parcela resultante en Unidades de Aprovechamiento (u.a.) en el uso predominante.

Como consecuencia, los artículos del apartado de ORDENANZAS del citado Plan Parcial:

*Art. 31 Zona Hostelería y Hospedaje.*

*Art. 32 Aprovechamiento Máximo por Parcela. Para Zona Residencial y Zona de Hostelería y Hospedaje.*

Tendrán la redacción acorde con lo anteriormente expuesto y que posteriormente recogemos.

1.- NUEVA REDACCIÓN DE LOS APARTADOS 1.12, 1.18 y 1.24, DEL CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.

1.12. PARCELAS Y EDIFICABILIDADES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN EN LA UA 1.

A continuación se recogen las parcelas resultantes de la ordenación, con sus superficie, aprovechamiento, nº de viviendas y coeficiente de homogeneización de la edificación en cada una de ellas, para la UA 1.

UA.1- PARCELAS, SUPERFICIE DE PARCELA, USOS. EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN, APROVECHAMIENTO MÁXIMO, Nº DE VIVIENDAS, RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.

PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELA (M2)	USOS	EDIFICABILIDAD (M2)	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO MÁXIMO u.a.	Nº DE VIVIENDAS REALES
3	1.254	RESIDENCIAL	952	1	952	7
4	504	RESIDENCIAL	225	1	225	1
5	504	RESIDENCIAL	225	1	225	1
6	503	RESIDENCIAL	225	1	225	1
7	503	RESIDENCIAL	225	1	225	1
8	414	RESIDENCIAL	210	1	210	1
9	414	RESIDENCIAL	210	1	210	1
10	413	RESIDENCIAL	210	1	210	1
11	413	RESIDENCIAL	210	1	210	1
12	1.076	RESIDENCIAL	816	1	816	6
13	1.478	RESIDENCIAL	1.088	1	1.088	8
14	790	RESIDENCIAL	514	1	514	3
15	712	RESIDENCIAL	463	1	463	3
16	698	RESIDENCIAL	454	1	454	3
17	1.076	RESIDENCIAL	816	1	816	6
18	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
19	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
20	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
21	1.076	RESIDENCIAL	816	1	816	6
22	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
23	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
24	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
25	1.076	RESIDENCIAL	816	1	816	6
26	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
27	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
28	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
29	1.076	RESIDENCIAL	816	1	816	6
30	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
31	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
32	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
33	1.092	RESIDENCIAL	816	1	816	6
34	1.245	RESIDENCIAL	952	1	952	7
35	1.191	RESIDENCIAL	775	1	775	5
36	1.749	RESIDENCIAL	1.088	1	1.088	8
37	1.147	RESIDENCIAL	1.147	1	1.147	8
38	1.554	RESIDENCIAL	1.148	1	1.148	8
39	538	RESIDENCIAL	342	1	342	2
40	734	RESIDENCIAL	270	1	270	1
41	747	RESIDENCIAL	270	1	270	1
42	733	RESIDENCIAL	270	1	270	1
43	715	RESIDENCIAL	270	1	270	1
44	705	RESIDENCIAL	270	1	270	1
45	613	RESIDENCIAL	240	1	240	1
46	613	RESIDENCIAL	240	1	240	1
47	613	RESIDENCIAL	240	1	240	1
48	613	RESIDENCIAL	240	1	240	1
49	615	RESIDENCIAL	240	1	240	1
50	5.005	HOSPEDAJE Y HOSTELERÍA	3.025	0,80	2.420	0
SUMA UA 1	49.110		32.558		31.958	290

1.18. PARCELAS Y EDIFICABILIDADES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN EN LA UA 2

A continuación se recogen las parcelas resultantes de la ordenación, con sus superficies aprovechamientos, nº de viviendas y coeficiente de homogeneización de la edificación en cada una de ellas, para la UA 2

UA.2- PARCELAS, SUPERFICIE DE PARCELA, USOS. EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN, APROVECHAMIENTO MÁXIMO, Nº DE VIVIENDAS, RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.

PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELA (M2)	USOS	EDIFICABILIDAD (M2)	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO MÁXIMO u.a.	Nº DE VIVIENDAS REALES
1	5.205	RESIDENCIAL	2.861	1	2.861	17
2	3.824	RESIDENCIAL	2.102	1	2.102	13
SUMA UA 2	9.029		4.963		4.963	30

1.24. PARCELAS Y EDIFICABILIDADES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN EN LA UA 3

A continuación se recogen las parcelas resultantes de la ordenación, con sus superficies aprovechamientos, nº de viviendas y coeficiente de homogeneización de la edificación en cada una de ellas, para la UA 3

UA.3- PARCELAS, SUPERFICIE DE PARCELA, USOS. EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN, APROVECHAMIENTO MÁXIMO, Nº DE VIVIENDAS, RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.

PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELA (M2)	USOS	EDIFICABILIDAD (M2)	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO MÁXIMO u.a.	Nº DE VIVIENDAS REALES
51	3.485	RESIDENCIAL	1.980	1	1.980	13
52	3.144	RESIDENCIAL	1.786	1	1.786	11
SUMA UA 3	6.629		3.766		3.766	24

2.- NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 31 Y 32, DE LAS ORDENANZAS.

*ART.31 ZONA HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE.*

AMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en planos con la trama correspondiente.

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación aislada.

USO CARACTERÍSTICO: Hostelería y hospedaje.

ALINEACIONES OFICIALES: Señaladas en los planos de ordenación.

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA:

Parámetros de parcela:

Superficie mínima: 600 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo: 20 m  
Fondo mínimo: 20 m

Parámetros de edificación:

Aprovechamiento máximo (u.a.): S/TABLA. Art. 32  
Ocupación máxima: 30%  
Retranqueo a fachada (mínimo): 3 m  
Retranqueo a lindero (mínimo): 3 m  
Retranqueo a otros edificios (mínimo): 2/3 de la altura del mas alto

Altura máxima: 8,00 m  
Nº de plantas máximas: Dos plantas y bajo cubierta.

Edificabilidad 0,605 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN AUXILIAR:

- Superficie máxima: 15 m.  
- Altura máxima: 1 planta (PB)/3 m.  
- Separación a linderos: Mínimo 3 m.

CONDICIONES DE USO:

Uso Dominante: -Uso Residencial, categoría 1ª, Vivienda unifamiliar.

Usos Permitidos: -Uso Residencial, categoría 3ª.

-Uso Terciario: Comercial, en categoría 1ª y 2ª, Oficinas, en categoría 1ª, Hostelería y Hospedaje.

-Uso de Aparcamiento.

-Uso Dotacional: Equipamientos.

- Uso de Servicios Urbanos e infraestructuras.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Uso Obligado: -Uso Aparcamiento.

Las condiciones de cada uso se detallan en el artículo 8 de estas ordenanzas.

**ART.32 APROVECHAMIENTO MÁXIMO POR PARCELA.**

PARA ZONA RESIDENCIAL Y ZONA HOSTELERIA Y HOSPEDAJE

Además de las condiciones anteriores recogidas en el Art.30 y Art 31, para la Zona Residencial y la Zona Hostelería y Hospedaje, se fija un aprovechamiento o edificabilidad máxima para cada parcela que se refleja en la tablas siguientes, por Unidades de Actuación:

UA. 1- PARCELAS, SUPERFICIE DE PARCELA, USOS, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION, APROVECHAMIENTO MÁXIMO, Nº DE VIVIENDAS, RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.

PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELA (M2)	USOS	EDIFICABILIDAD (M2)	COEFICIENTE HOMOGENEI-ZACION	APROVECHAMIENTO MÁXIMO u.a.	Nº DE VIVIENDAS REALES
3	1.254	RESIDENCIAL	952	1	952	7
4	504	RESIDENCIAL	225	1	225	1
5	504	RESIDENCIAL	225	1	225	1
6	503	RESIDENCIAL	225	1	225	1
7	503	RESIDENCIAL	225	1	225	1
8	414	RESIDENCIAL	210	1	210	1
9	414	RESIDENCIAL	210	1	210	1
10	413	RESIDENCIAL	210	1	210	1
11	413	RESIDENCIAL	210	1	210	1
12	1.076	RESIDENCIAL	816	1	816	6
13	1.478	RESIDENCIAL	1.088	1	1.088	8
14	790	RESIDENCIAL	514	1	514	3
15	712	RESIDENCIAL	463	1	463	3
16	698	RESIDENCIAL	454	1	454	3
17	1.076	RESIDENCIAL	816	1	816	6
18	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
19	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
20	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
21	1.076	RESIDENCIAL	816	1	816	6
22	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
23	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
24	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
25	1.076	RESIDENCIAL	816	1	816	6
26	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
27	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
28	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
29	1.076	RESIDENCIAL	816	1	816	6
30	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
31	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
32	1.226	RESIDENCIAL	952	1	952	7
33	1.092	RESIDENCIAL	816	1	816	6
34	1.245	RESIDENCIAL	952	1	952	7
35	1.191	RESIDENCIAL	775	1	775	5
36	1.749	RESIDENCIAL	1.088	1	1.088	8
37	1.343	RESIDENCIAL	1.147	1	1.147	8
38	1.584	RESIDENCIAL	1.148	1	1.148	8
39	538	RESIDENCIAL	342	1	342	2
40	734	RESIDENCIAL	270	1	270	1
41	747	RESIDENCIAL	270	1	270	1
42	733	RESIDENCIAL	270	1	270	1
43	715	RESIDENCIAL	270	1	270	1
44	705	RESIDENCIAL	270	1	270	1
45	613	RESIDENCIAL	240	1	240	1
46	613	RESIDENCIAL	240	1	240	1
47	613	RESIDENCIAL	240	1	240	1
48	613	RESIDENCIAL	240	1	240	1
49	615	RESIDENCIAL	240	1	240	1
50	5.005	HOSPEDAJE y HOSTELERIA	3.025	0,80	2.420	0
SUMA UA 1	49.110		32.558		31.953	200

UA.2- PARCELAS, SUPERFICIE DE PARCELA, USOS, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION, APROVECHAMIENTO MÁXIMO, Nº DE VIVIENDAS, RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.

PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELA (M2)	USOS	EDIFICABILIDAD (M2)	COEFICIENTE HOMOGENEI-ZACION	APROVECHAMIENTO MÁXIMO u.a.	Nº DE VIVIENDAS REALES
1	5.205	RESIDENCIAL	2.861	1	2.861	17
2	3.824	RESIDENCIAL	2.102	1	2.102	13
SUMA UA 2	9.029		4.963		4.963	30

UA.3- PARCELAS, SUPERFICIE DE PARCELA, USOS, EDIFICABILIDAD, COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION, APROVECHAMIENTO MÁXIMO, Nº DE VIVIENDAS, RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.

PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELA (M2)	USOS	EDIFICABILIDAD (M2)	COEFICIENTE HOMOGENEI-ZACION	APROVECHAMIENTO MÁXIMO u.a.	Nº DE VIVIENDAS REALES
51	3.485	RESIDENCIAL	1.980	1	1.980	13
52	3.144	RESIDENCIAL	1.786	1	1.786	11
SUMA UA 3	6.629		3.766		3.766	24

En León, 15 julio de 2002.-Ramón Cañas Represa. Jorge González Lanza.

ORDENANZAS

**15. CAPÍTULO I - GENERALIDADES**

**ART. 1 NATURALEZA JURÍDICA.**

Este Plan Parcial es un planeamiento de desarrollo las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento de Valverde de la Virgen en el que se establece la ordenación detallada del SECTOR "A" de Suelo Urbanizable NO Delimitado del SUZ-N 6.

Una vez aprobado definitivamente y publicada esta aprobación, entra en vigor y vincula tanto a los particulares como a la administración, pudiendo proceder a su modificación cuando existan circunstancias que lo aconsejen.

**ART. 2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Estas Ordenanzas se aplicarán a toda actividad y uso del suelo, comprendidos dentro del ámbito del SECTOR "A" del SUZ-N 6, cuya extensión superficial queda definida en los planos y asciende a 101.706 m<sup>2</sup>.

**ART. 3 VIGENCIA.**

El presente Plan Parcial será ejecutivo y entrará plenamente en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, con los requisitos establecidos en el artículo 61 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales que pudieran tramitarse.

**ART. 4 OBLIGATORIEDAD.**

Este planeamiento, una vez que entre en vigor, será vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento dentro del ámbito de aplicación.

**ART. 5 NORMATIVA COMPLEMENTARIA.**

En todo lo no regulado por estas Ordenanzas, será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento de Valverde de la Virgen.

**ART. 6 MODIFICACIONES.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, los cambios en este Plan Parcial se considerarán siempre como modificación del mismo.

Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación.

**16. CAPÍTULO II - TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

**ART. 7 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

Los términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que se expresa en la definición correspondiente para su aplicación a estas ordenanzas.

PARCELA.- Superficie de suelo apta para ser transformada en solar y asegurar la unidad mínima de edificación.

Las parcelas deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Urbanísticas.

PARCELA MÍNIMA.- Parcela de menor superficie posible a efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones.

PARCELA EDIFICABLE.- Parcela incluida en alguna de las zonas de ordenanza y cumple las condiciones urbanísticas fijadas para el ámbito de este Plan Parcial por estas Ordenanzas y una vez efectuadas las cesiones es susceptible de ser edificada.

- La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.

- Deberán de cumplir las dimensiones mínimas de superficie y dimensiones señaladas para cada zona de ordenanza.

- Las parcelas mínimas serán indivisibles, No pudiendo realizar divisiones de parcelas que den origen a otras inferiores a las mínimas.

- Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas,

cualquiera que sea su superficie, no se consideran indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un solo acto a efectos de inscripción registral.

**SOLAR.**- Superficie de suelo apta para su uso inmediato para la edificación, urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en este planeamiento y que cuente con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público. En todo caso han de coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente de este Plan Parcial. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.

**ALINEACIÓN OFICIAL.**- Es la línea que separa la propiedad privada de la pública. Se señala como tal en la documentación gráfica de este Plan Parcial.

**LINDEROS.**- Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de sus colindantes o del suelo de propiedad pública.

**FRENTE DE PARCELA.**- Es el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a esta de acceso.

**FONDO DE PARCELA.**- Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente, desde el punto medio del frente de parcela.

**FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.**- Longitud establecida para cada zona de ordenanza, que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

**LÍNEA DE FACHADA DEL EDIFICIO.**- Proyección vertical sobre el terreno de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan un edificio.

**RETRANQUEO.**- Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada del edificio o entre este y los restantes linderos de la parcela.

**FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.**- Longitud establecida para cada zona de ordenanza, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen. A estos efectos las juntas estructurales no se consideran como interrupción del frente de fachada.

**RASANTES OFICIALES.**- Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en este Plan Parcial.

**ALTURA LIBRE DE PLANTA.**- Es la distancia entre pavimento terminado y techo terminado.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**- Es la distancia entre la rasante oficial y el borde inferior del alero, medida en el centro de la fachada del edificio.

**SUPERFICIE OCUPADA.**- Es la superficie delimitada por la proyección vertical del edificio sobre un plano horizontal dentro de la parcela.

**OCUPACIÓN.**- Es la relación entre la superficie ocupada y la superficie de parcela, definida en porcentaje.

**OCUPACIÓN MÁXIMA.**- Es el máximo porcentaje de ocupación que se permite en una parcela.

**SUPERFICIE EDIFICABLE.**- Es la suma de la superficie construida de todas las plantas edificadas sobre la rasante.

**EDIFICABILIDAD.**- Es la relación entre la superficie edificable y la superficie de parcela, expresada en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA.**- Es la máxima edificabilidad que se permite en una parcela.

**PIEZA HABITABLE.**- Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a permanencia continuada de las personas.

**PLANTA BAJA.**- Es aquella cuyo techo sobresale más de un metro por encima de la rasante oficial o de la del terreno en contacto con la edificación.

**PLANTA SÓTANO.**- Se define como planta sótano aquella cuyo techo se encuentra en más del 50% de todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera.

**PLANTA SEMISÓTANO.**- Se define como planta semisótano aquella cuyo techo sobresale como máximo un metro sobre la rasante oficial, medido a la cara inferior del forjado superior o cubierta de dicha planta.

**EDIFICIO AISLADO.**- Es aquel que se retranquea de todos los linderos, separándose de otras construcciones por espacios libres, en general privados.

**USO DOMINANTE o PRINCIPAL.**- Es aquel de implantación prioritaria en el ámbito del Plan Parcial. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

**USOS PERMITIDOS o COMPLEMENTARIOS.**- Son aquellos cuya implantación se autoriza por considerar que pueden coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

**USOS PROHIBIDOS.**- Son los que se consideran inadecuados por sí mismos o por su incompatibilidad con el uso dominante y por lo tanto no se autorizan en el ámbito del Plan Parcial.

**EDIFICIO EXCLUSIVO.**- Es aquel en el que todos los elementos se destinan al mismo uso.

### 17. CAPÍTULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### ART. 8 CALIFICACIÓN DEL SUELO CON EXPRESIÓN DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS

La calificación del SECTOR "A" DEL SUZ-N 6 es Residencial, con los siguientes usos, cuyas categorías se definen en el capítulo 4 de las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento de Valverde de la Virgen:

**USO DOMINANTE:**

-Uso Residencial, categoría 1ª, Vivienda unifamiliar.

**USOS PERMITIDOS:**

-Uso Residencial, categoría 3ª.

-Uso Terciario: Comercial, en categoría 1ª y 2ª, Oficinas, en categoría 1ª, Hostelería y Hospedaje.

-Uso de Aparcamiento.

-Uso Dotacional: Equipamientos.

-Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras

-Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

A continuación se definen los distintos usos a los efectos de estas Ordenanzas.

8.1 Uso Residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente. Las permitidos en el Plan Parcial son los siguientes:

8.1.1 Categoría 1ª.

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

8.1.2. Categoría 3ª.

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

Las condiciones generales para todas las categorías de residencial son las siguientes:

A. Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no

sea menor de una décima parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable.

#### B. Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre los cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. La dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m<sup>2</sup>.

#### C. Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/días por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Superficie útil < 80 m <sup>2</sup>	81 a 150 m <sup>2</sup> >	150 m <sup>2</sup>
Potencia mínima 3.000 w.	5.000 w.	8.000 w.

C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal.

C.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

#### C.5. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,8 m. por encima del caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

#### D. Condición de superficie y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda es el formado por salón-comedor, cocina, 1 dormitorio doble y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda:

- Cocina: 5 m<sup>2</sup>.

- Salón-comedor: 15 m<sup>2</sup> en vivienda de menos de tres dormitorios y 18 m<sup>2</sup> en vivienda de tres dormitorios y 20 m<sup>2</sup> en viviendas de más de tres dormitorios.

- En el caso de que la cocina forme una sola pieza con el salón-comedor, la superficie de esta pieza será la indicada en el párrafo anterior para el salón-comedor para los distintos tipos de vivienda, aumentada en 3 m<sup>2</sup>.

- Dormitorio: 6 m<sup>2</sup> el individual y 10 m<sup>2</sup> el doble.

- Baño: (inodoro, lavabo, bidet y ducha): 3 m<sup>2</sup>.

- Aseo (inodoro, lavabo): 1,50 m<sup>2</sup>.

- El ancho mínimo de los pasillos será de 0,80 m.

La altura libre mínima, de suelo a techo, de las piezas habitables de la vivienda será de 2,50 m. En pasillos, baños, aseos, despensas, trasteros, etc. la altura libre mínima será de 2,20 m.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios.

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

#### 8.2 Uso Terciario: Oficinas, Comercial, Hostelero y Hospedaje.

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, debiendo cumplirse, además, las siguientes condiciones adicionales:

#### 8.2.1.- Oficinas:

Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados.

Además de las condiciones generales, deben cumplir:

##### 8.2.1.1 Categoría 1º:

Oficinas localizadas en cualquier planta de una edificación compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

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

- Tendrán un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

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

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

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

##### 8.2.2.- Comercio:

Servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para su consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Además de las condiciones generales, deben cumplir:

##### 8.2.2.2.- Categoría 1ª, Local Comercial:

Actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2500) metros cuadrados en los no alimentarios.

##### 8.2.2.3.- Categoría 2ª, Agrupación Comercial:

Espacio en el que se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comunes, en forma de galerías y complejos comerciales.

- Se situarán siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público.

- La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>, y no podrá servir de paso para acceder a la vivienda.

- La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas, deberá realizarse mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego (RF 120).

- Tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

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

- Estarán dotados de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.

- Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro.

- La altura libre mínima será de trescientos (300) centímetros.

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

- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los 400 m<sup>2</sup>, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup>.

##### 8.2.3.- Hostelero:

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

Las condiciones particulares de este uso se asimilan a las de la categoría 1ª del uso Comercial. Debiendo cumplir la reglamentación sectorial vigente.

#### 8.2.4.- Hospedaje:

Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

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

#### 8.3 Uso de aparcamiento.

Se denomina aparcamiento a todo espacio destinado a la detención prolongada de vehículos a motor.

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre y si la plaza estuviera cerrada la superficie mínima por coche será de 15 m<sup>2</sup>, con dimensiones mínimas de 3,00 por 5,00 m.

La altura libre será de 2,20 m., en cualquier punto. Las instalaciones podrán rebajar un máximo de 20 cm. esta altura, salvo en los pasillos de circulación.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 18%.

El número de plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias es una por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de otros usos, debiéndose satisfacer esta exigencia en espacios privados de la propia parcela, bien sea en el espacio libre o en el edificio.

Las condiciones y características de los vados serán las fijadas por el propio Ayuntamiento.

#### 8.3.1 En Viviendas Unifamiliares.-

- Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,55 x 4,80m. con acceso libre.

- Ancho mínimo del acceso y rampa 2,50 m.

- Pendiente máxima de la rampa 18%.

- Podrá no disponer de espera o meseta.

#### 8.4 Uso dotacional: Equipamientos.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, servicios urbanos, infraestructuras, centros de transformación, depuradoras, etc.

Normas específicas.

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

B. Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia o, en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Castilla y León.

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

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

#### 8.5 Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.

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

#### 8.6 Usos de espacios libres y zonas verdes.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose

diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

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

#### ART. 9 ESTUDIOS DE DETALLE

No se considera necesaria la redacción de Estudios de Detalle en el ámbito del Plan Parcial. No obstante, la Normas Subsidiarias de Valverde de la Virgen contemplan la posibilidad de redactarlos para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas el Plan Parcial.

En el caso de redactar Estudios de Detalle deberán ajustarse a las determinaciones fijadas por el artículo 45 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

#### ART.10 PARCELACIONES

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de los terrenos, en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente.

En este Plan Parcial, se establece como parcela mínima aquella capaz de albergar una vivienda unifamiliar, con una superficie de suelo igual a la mínima establecida, más adelante en el: CAPÍTULO V- - NORMAS PARTICULARES POR ZONAS.

Se permite la división o segregación de parcelas con la única condición del cumplimiento de los estándares mínimos señalados en este Plan Parcial, parcela mínima, edificabilidad, número de viviendas, frente mínimo, etc

Se permite la agrupación de parcelas para promoción conjunta de varias viviendas unifamiliares, con posibilidad de espacios libres comunes privados, siempre que el número de viviendas no supere el de las parcelas que se agrupan. En este caso la edificabilidad total de la parcela resultante de la agrupación será la suma de las edificabilidades de las parcelas que se agrupan.

Todas las parcelas tendrán acceso a vía pública o a vías privadas internas que conecten con las públicas, pudiendo integrar varias parcelas en una parcela matriz, con su propio viario e instalaciones de carácter privado, siempre que se cumpla lo establecido en el párrafo anterior.

Todos los usos pormenorizados recogidos en este Plan Parcial, señalados en el Plano de Ordenación O.1, son compatibles e intercambiables entre sí, siempre y cuando se mantenga el uso Residencial característico del sector, es decir que este uso Residencial sea el 50% del uso del Sector, cumpliendo los estándares mínimos señalados en este Plan Parcial, parcela mínima, edificabilidad, número de viviendas, frente mínimo etc.

#### ART.11 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento y deberán de efectuarse en los plazos previstos en el Plan de Etapas y su contenido será el siguiente.

Incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos y los servicios de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, aguas potables, redes de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, proyectos de jardinería de espacios libres públicos incluso su red de riego, galerías de servicio, etc. Comprenderán también las obras accesorias para el enlace de todos estos servicios con las generales existentes.

Las características de las redes de infraestructura y previsiones mínimas para la redacción de los Proyectos de Urbanización quedan definidas en el ANEXO 3 de la memoria, y son de obligado cumplimiento en el sector.

Será suficiente para poder edificar en el SUZ-N 6, que se hayan constituido los correspondientes compromisos y que el Proyecto de Urbanización estuviera definitivamente aprobado.

Para la ocupación de la edificación es necesario que estén terminadas las obras de Urbanización.

18.

#### 19. CAPÍTULO IV - NORMAS DE EDIFICACIÓN - CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

20.

*ART.12 ALINEACIONES Y CALIFICACIONES DE SUELO DEL SECTOR "A", EN RELACIÓN CON LA N-120.- LEY 25/1988, DE 29 DE JULIO, DE CARRETERAS.*

De acuerdo con lo establecido en el art. 8.5.4.4 de las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento, por limitar el SECTOR "A" con la carretera nacional de titularidad estatal, N-120 de Logroño a Vigo, este Plan Parcial establece las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas impuestas por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

La Ley define para esta vía las siguientes zonas:

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO: 3m (1)

ZONA DE SERVIDUMBRE: 8m (1)

ZONA DE AFECCIÓN: 50m (1)

LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN: 25m (2)

(1) \*Medidas perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

(2) \*Medidas perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

En el Plano de Ordenación O.1 de este Plan Parcial, se reflejan los usos pormenorizados para estas zonas y las líneas límites de las mismas.

*ART.13 CONDICIONES TÉCNICAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS*

Corresponde al Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes que deban ocupar las fachadas con arreglo a lo establecido en el Plan Parcial.

Para verificar el replanteo de la alineación y rasante que corresponda a una parcela, deberá presentarse libre de todo obstáculo que pueda dificultar la operación y perfectamente deslindada.

En caso de viviendas unifamiliares, la edificación estará situada a una distancia mínima de 3,00 metros de la línea que define el viario público.

*ART.14 SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA*

Son las superficies cada parcela no ocupadas por la edificación principal o auxiliar.

Tienen la consideración espacios libres privados y su uso queda restringido al propio de jardinería.

Se prohíbe la utilización de estos espacios para almacenamiento de mercancías, depósitos de materiales y todo aquello que pueda dañar la estética del entorno.

*ART.15 CUERPOS VOLADOS SOBRE LA LÍNEA DE FACHADA*

Son los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

En el ámbito del SECTOR "A" del SUZ - N6 únicamente se permiten cuerpos volados sobre las superficies libres de parcela, quedando prohibidos sobre vías públicas.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados o abiertos y cumplirán las siguientes condiciones:

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- No podrán sobrepasar en más de un (1,00) metro los retranques obligatorios.
- La altura libre hasta la rasante del terreno será de tres (3,00) metros como mínimo, en cualquiera de sus puntos.

*ART.16 ELEMENTOS SALIENTES*

Son los elementos constructivos no habitables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada. Se consideran como tales los zócalos, pilares, jardineras, gárgolas, parasoles y otros elementos similares.

Su saliente máximo será de 0,15 m desde la línea de fachada. No se incluye en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

*ART.17. CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN. PLANTA BAJO CUBIERTA*

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de cuarenta y cinco grados (45°) sexagesimales, admitiéndose la cubierta plana.

Las cubiertas nacerán siempre de la cornisa del edificio, y serán de faldones rectos de inclinación uniforme.

Se permite la apertura de huecos en cubierta mediante tragaluces enrasados con el plano de cubierta.

Se permiten las buhardillas que emerjan sobre cubierta a efectos de iluminación y ventilación de los espacios abuhardillados, de composición libre. La superficie del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior. La cubierta de las buhardillas se resolverá a dos o tres aguas empleando los mismos tipos de pendiente que en el resto de la cubierta.

La altura máxima admitida entre la línea de cornisa y la cumbrera de la cubierta, será de cuatro (4 m).

En caso de aprovecharse el espacio existente entre el último forjado y la cubierta de la edificación principal, sólo podrá dedicarse a uso residencial u hospedaje en su caso, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

-Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible.

-Que el acceso a ella se realice desde las plantas inferiores, y nunca desde el exterior.

-Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 Kcal/h.m<sup>2</sup> °C (0,6 w./m<sup>2</sup> °C)

-Que tenga una altura libre media igual o superior a 2,20 m. y una altura libre mínima de 1,00 m. en su punto más desfavorable.

-Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja cerámica o similar, de coloración roja, quedando prohibido el uso de placas de fibrocemento como terminación.

*ART.18 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.*

Se permiten por encima de la cubierta las siguientes construcciones:

- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

- Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45 grados sexagesimales (100%) a partir de la altura máxima permitida en la fachada. Tendrán un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.

*ART.19 CORNISAS Y ALEROS*

Las cornisas y aleros no sobresaldrán más de 1,00 m de las líneas de edificación.

*ART.20 PROTECCIONES*

Los ventanales, balcones, terrazas y escaleras estarán protegidas contra la caída por medio de barandillas, petos o protecciones adecuadas, con altura mínima de 1,00 m, medida desde la cara superior del pavimento.

*ART.21 PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN.*

Se define como patio de luces y ventilación el espacio no edificable situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de los patios cerrados:

-La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en 0,30 la altura H del patio, con un mínimo de tres (3) metros, en todos los casos.

- La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las dependencias más bajas que tengan luces, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del parámetro frontal considerado.

Los patios de los edificios, situados en las líneas divisorias de los solares cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego la línea divisoria de los solares, o bien se podrá considerar como patio único que da servicio de luces y vistas a edificios colindantes.

Esta condición de patio único que da servicio de luces y vistas a edificios colindantes, deberá acreditarse mediante compromiso suscrito por todos los titulares de las fincas afectadas, y su acceso al Registro de la Propiedad deberá realizarse por los cauces que contempla el Real Decreto 1093/97, a través de condiciones especiales en las condiciones de las licencias (art. 1-4), o más propiamente a través de un acto administrativo específico, de que resulte la intervención y consentimiento de los titulares afectados, al amparo de lo que dispone el número 8 del mismo precepto, y en todo caso mediante la Certificación y el Plano que contemplan los artículos 2 y de dicho Real Decreto. El Asiento que habrá que practicarse en la finca o fincas registrales por dicho compromiso, será la Nota Marginal que regula el mismo Real Decreto 1093/97, en sus artículos 73 y 74.

Estos patios únicos, que dan servicio a edificios colindantes, entre tanto no queden cerrados por la edificación del solar colindante, se cerrarán en toda su altura con celosía o con muro ciego en continuidad con el resto de la pared situada en la línea divisoria de los solares.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior.

#### ART.22 ACCESOS.

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los portones de acceso al interior de la parcela, así como los de entrada de vehículos a las plantas bajas de los edificios, tendrán un ancho máximo de 3,00 m. y una altura libre máxima de 4,00 m.

- En el caso de existir portones de material metálico, deberán tratarse con imprimación antioxidante y pintarse posteriormente.

- La apertura de las puertas de acceso a una parcela o edificio, se producirá de tal manera que no invadan los espacios públicos exteriores con su giro.

- En todo caso se estará a lo establecido en la legislación vigente sobre accesibilidad a los edificios y supresión de barreras arquitectónicas.

#### ART.23 AISLAMIENTOS

En todo edificio, cualquiera que sea su uso, se asegurará el aislamiento térmico, acústico, contra la humedad y contra el fuego, cumpliendo lo establecido en la legislación vigente aplicable a cada caso.

#### ART.24 ESCALERAS

Salvo las excepciones para el uso de vivienda unifamiliar, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro y no superaran un máximo de 14 peldaños por tramo.

Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 cm. y una altura máxima de 18 cm.

Quedan prohibidas las escaleras compensadas y con mesetas partidas excepto en viviendas unifamiliares en que podrán tener menores anchos, mayores contrahuellas y formas libres.

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

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales, de superficie en planta igual o mayor que dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escaleras.

#### ART.25 COLINDANCIAS

Los propietarios de una edificación, que alcance mayor elevación que la colindante ya construida, estarán obligados a realizar las paredes propias que queden vistas, con el mismo tratamiento que las fachadas del edificio.

Las paredes vistas de las edificaciones, situadas en las líneas divisorias, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas del edificio.

#### ART.26 CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán cumplir:

- Los cierres de parcelas con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 1m. de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre transparentes (seto vegetal, rejería, mallazo metálico, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

- Como materiales vistos de las partes ciegas del cerramiento, podrá optarse por alguno de los materiales siguientes:

- Revocos y enfoscados, con terminación de pintura o pigmentación natural, en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena tostado. Todo el cerramiento se mantendrá dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.

- Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo tosco de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica construidos con este material.

- Piedra natural o artificial, excluyéndose expresamente los acabados brillantados.

- Madera, bien en su color natural o tonos oscuros.

- Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

- Los elementos de cierre transparente deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

- La pintura de cerrajería exterior será en tonos oscuros; negros, gris, plomizo, verde inglés, etc.

- En su ejecución, se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales, y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

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

#### ART.27 FACHADAS.

Los materiales vistos de los paños de fachada de las edificaciones principales y auxiliares, podrán ser los siguientes:

- Revocos y enfoscados, con terminación de pintura o pigmentación natural, en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena, tostado, siempre con textura lisa. Todo el cerramiento tendrá el mismo color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.

- Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo hueco "tosco" de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica construidos con este material.

- Piedra natural o artificial, excluyéndose expresamente los acabados brillantados.

- Madera, bien en color natural o tonos oscuro.

- El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo en zócalos, remates, jambas y molduras.

#### ART.28 CARPINTERÍAS.

- La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

- La pintura de la carpintería exterior será en tonos oscuros; negros, gris, plomizo, verde inglés, etc.

- Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

- Se prohíben expresamente las carpinterías con acabados de brillo metálico.

**ART.29 REJAS.**

- Las ventanas de la plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno.

- Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

- La pintura de la cerrajería exterior será en tonos oscuros, negros, gris plomizo, verde inglés, etc.

- Se prohíben expresamente las rejas con acabados de brillo metálico.

**ART.30 CONSTRUCCIONES PROVISIONALES**

En el interior de las parcelas en que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, la instalación de casetas prefabricadas o construcciones para servicio de las mismas o almacén de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas.

Estas construcciones, deberán ser retiradas o demolidas a la terminación de la obra principal.

**21. CAPÍTULO V.- NORMAS PARTICULARES POR ZONAS**

**22.**

**ART.30 ZONA RESIDENCIAL**

ÁMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en planos con la trama correspondiente.

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación adosada, pareada ó aislada.

USO CARACTERÍSTICO: Residencial unifamiliar.

ALINEACIONES OFICIALES: Señaladas en los planos de ordenación.

**CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA:**

En este Plan Parcial se establece como parcela mínima aquella capaz de albergar una vivienda unifamiliar y que reúna los requisitos para cada uso.

**30.1.- RESIDENCIAL ADOSADA:**

Parámetros de parcela:

Superficie mínima: 130 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 5,00 m.

Fondo mínimo: 20 m.

Parámetros de edificación:

Aprovechamiento máximo (u.a.): .S/TABLA -Art. 32.

Ocupación máxima: 50%.

Retranqueo a fachada (mínimo): 3 m.

Retranqueo a lindero (mínimo): Adosada o 3 m.

Retranqueo a otros edificios (mínimo): Adosado ó 2/3 de la altura del más alto.

Frente máximo de edificación: 8 viviendas en hilera.

Altura máxima: 7,50 m.

Nº de plantas máximas: Dos plantas y bajo cubierta.

**CONDICIONES DE USO:**

Uso Dominante: -Uso Residencial, categoría 1ª, Vivienda unifamiliar.

Usos Permitidos: -Uso Residencial, categoría 3ª.

-Uso Terciario: Comercial, en categoría 1ª y 2ª, Oficinas, en categoría 1ª, Hostelería y Hospedaje.

-Uso de Aparcamiento.

-Uso Dotacional: Equipamientos.

-Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.

-Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Uso Obligado: -Uso Aparcamiento.

Las condiciones de cada uso se detallan en el artículo 8 de estas ordenanzas.

**30.2.- RESIDENCIAL PAREADA:**

Parámetros de parcela:

Superficie mínima: .250 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 7 m.

Fondo mínimo: .20 m.

Parámetros de edificación:

Aprovechamiento máximo (u.a.): S/TABLA - Art. 32.

Ocupación máxima: 40%.

Retranqueo a fachada (mínimo): .3 m.

Retranqueo a lindero (mínimo): Adosada o 3 m.

Retranqueo a otros edificios (mínimo): Adosado ó 2/3 de la altura del más alto.

Frente máximo de edificación: 2 viviendas.

Altura máxima: 7,50 m.

Nº de plantas máximas: Dos plantas y bajo cubierta.

**CONDICIONES DE USO:**

Uso Dominante: -Uso Residencial, categoría 1ª, Vivienda unifamiliar.

Usos Permitidos: -Uso Residencial, categoría 3ª.

-Uso Terciario: Comercial, en categoría 1ª y 2ª, Oficinas, en categoría 1ª, Hostelería y Hospedaje.

-Uso de Aparcamiento.

-Uso Dotacional: Equipamientos.

-Uso de Servicios Urbanos e infraestructuras.

-Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Uso Obligado: -Uso Aparcamiento:

Las condiciones de cada uso se detallan en el artículo 8 de estas ordenanzas.

**30.3.- RESIDENCIAL AISLADA:**

Parámetros de parcela:

Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 15 m.

Fondo mínimo: 15 m.

Parámetros de edificación:

Aprovechamiento máximo (u.a.): S/TABLA - Art. 32.

Ocupación máxima: 30%.

Retranqueo a fachada (mínimo): 3 m.

Retranqueo a lindero (mínimo): 3 m.

Retranqueo a otros edificios (mínimo): 2/3 de la altura del más alto

Frente máximo de edificación: Una vivienda.

Altura máxima: 7,50 m.

Nº de plantas máximas: Dos plantas y bajo cubierta.

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN AUXILIAR:**

- Superficie máxima: 15 m.

- Altura máxima: 1 planta (PB)/3 m.

- Separación a linderos: Mínimo 3 m.

**CONDICIONES DE USO:**

Uso Dominante: -Uso Residencial, categoría 1ª, Vivienda unifamiliar.

Usos Permitidos: -Uso Residencial, categoría 3ª.

-Uso Terciario: Comercial, en categoría 1ª y 2ª, Oficinas, en categoría 1ª, Hostelería y Hospedaje.

-Uso de Aparcamiento.

-Uso Dotacional: Equipamientos.

-Uso de Servicios Urbanos e infraestructuras.

-Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Uso Obligado: -Uso Aparcamiento.

Las condiciones de cada uso se detallan en el artículo 8 de estas ordenanzas.

**ART.31 ZONA HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE**

ÁMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en planos con la trama correspondiente.

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación aislada.

USO CARACTERÍSTICO: Hostelería y Hospedaje.

ALINEACIONES OFICIALES: Señaladas en los planos de ordenación.

**CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA:**

Parámetros de parcela:  
Superficie mínima: 600 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo: 20 m  
Fondo mínimo: 20 m

**Parámetros de edificación:**

Aprovechamiento máximo (u.a.): S/TABLA. Art. 32  
Ocupación máxima: .30%  
Retranqueo a fachada (mínimo): 3 m  
Retranqueo a lindero (mínimo): .3 m  
Retranqueo a otros edificios (mínimo): 2/3 de la altura del más alto  
Altura máxima: .8,00 m  
Nº de plantas máximas: Dos plantas y bajo cubierta.

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN AUXILIAR:**

- Superficie máxima: 15 m.  
- Altura máxima: 1 planta (PB)/3 m.  
- Separación a linderos: Mínimo 3 m.

**CONDICIONES DE USO:**

Uso Dominante: -Uso Residencial, categoría 1ª, vivienda unifamiliar.

Usos Permitidos: -Uso Residencial, categoría 3ª.

-Uso Terciario: Comercial, en categoría 1ª y 2ª, Oficinas, en categoría 1ª, Hostelería y Hospedaje.

-Uso de Aparcamiento.

-Uso Dotacional: Equipamientos.

-Uso de Servicios Urbanos e infraestructuras.

-Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Uso Obligado: -Uso Aparcamiento.

Las condiciones de cada uso se detallan en el artículo 8 de estas ordenanzas.

**ART.32 APROVECHAMIENTO MAXIMO POR PARCELA.**

**PARA ZONA RESIDENCIAL Y ZONA HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE**

Además de las condiciones anteriores recogidas en el Art.30 y Art 31, para la Zona Residencial y la Zona Hostelería y Hospedaje, se fija un aprovechamiento o edificabilidad máxima para cada parcela que se refleja en las tablas siguientes, por Unidades de Actuación:

**UA.1- PARCELAS, EDIFICABILIDADES, Nº DE VIV., USOS COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN, RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN**

PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELA (M2)	APROVECHAMIENTO MAXIMO u.a.	Nº VIVIENDAS REALES	USOS	COEFICIENTE HOMOGENEIZACION
3	1.254	952	7	RESIDENCIAL	1
4	504	225	1	RESIDENCIAL	1
5	504	225	1	RESIDENCIAL	1
6	503	225	1	RESIDENCIAL	1
7	503	225	1	RESIDENCIAL	1
8	414	210	1	RESIDENCIAL	1
9	414	210	1	RESIDENCIAL	1
10	413	210	1	RESIDENCIAL	1
11	413	210	1	RESIDENCIAL	1
12	1.076	816	6	RESIDENCIAL	1
13	1.478	1.088	8	RESIDENCIAL	1
14	796	514	3	RESIDENCIAL	1
15	712	463	3	RESIDENCIAL	1
16	698	454	3	RESIDENCIAL	1
17	1.076	816	6	RESIDENCIAL	1
18	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
19	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
20	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
21	1.076	816	6	RESIDENCIAL	1
22	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
23	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
24	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
25	1.076	816	6	RESIDENCIAL	1
26	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
27	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
28	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
29	1.076	816	6	RESIDENCIAL	1
30	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
31	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
32	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
33	1.092	816	6	RESIDENCIAL	1
34	1.226	952	7	RESIDENCIAL	1
35	1.191	775	5	RESIDENCIAL	1
36	1.749	1.088	8	RESIDENCIAL	1
37	1.343	1.147	8	RESIDENCIAL	1
38	1.554	1.148	8	RESIDENCIAL	1
39	538	342	2	RESIDENCIAL	1
40	734	270	1	RESIDENCIAL	1
41	747	270	1	RESIDENCIAL	1
42	723	270	1	RESIDENCIAL	1
43	715	270	1	RESIDENCIAL	1
44	705	270	1	RESIDENCIAL	1
45	613	240	1	RESIDENCIAL	1
46	613	240	1	RESIDENCIAL	1
47	613	240	1	RESIDENCIAL	1
48	613	240	1	RESIDENCIAL	1
49	615	240	1	HOSPEDAJE	1
50	5.005	2.420	200	HOSTELERÍA	0.80
SUMA UA 1	49.110	31.951	200		

**UA. 2 - PARCELAS, EDIFICABILIDADES, Nº DE VIV., USOS COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN, RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN**

PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELA (M2)	APROVECHAMIENTO MAXIMO u.a.	Nº REALES	USOS	COEFICIENTE HOMOGENEIZACION
1	5.205	2.861	17	RESIDENCIAL	1
2	3.824	2.102	13	RESIDENCIAL	1
SUMA UA 2	9.029	4.963	30		

**UA 3 - PARCELAS, EDIFICABILIDADES, Nº DE VIV., USOS, COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN, RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN**

PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELA (M2)	APROVECHAMIENTO MAXIMO u.a.	Nº REALES	USOS	COEFICIENTE HOMOGENEIZACION
51	3.485	1.980	13	RESIDENCIAL	1
52	3.144	1.786	11	RESIDENCIAL	1
SUMA UA 3	6.629	3.766	24		

**ART.33 EQUIPAMIENTOS**

ÁMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con la trama correspondiente.

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación aislada.

USO CARACTERÍSTICO: Equipamientos.

ALINEACIONES OFICIALES: Señaladas en los planos de ordenación.

**CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:**

Son las reservadas para estos usos en este Plan Parcial, cuya superficie y linderos quedan definidos en los planos de ordenación.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 30%

ALTURA MÁXIMA: 2 plantas (PB + 1)/, 8 m y aprovechamiento bajo cubierta. Podrá superarse esta altura justificadamente, si la dotación que se pretendiese realizar, así lo requiriera.

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

- Retranqueo a alineación oficial: Mínimo 3 m.

- Retranqueo a linderos laterales: Mínimo 3 m.

- Retranqueo a lindero posterior: Mínimo 3 m.

- Retranqueo a otros edificios: Mínimo 2/3 la altura del mas alto

- Para la edificación específica de transformadores eléctricos, esta podrá adosarse a los linderos de la parcela o a otras edificaciones.

APROVECHAMIENTO MÁXIMO POR PARCELA: La edificabilidad de esta zona queda definida por la ocupación máxima y la altura máxima.

**CONDICIONES DE USO:**

- Uso Dominante: - Dotacional Público.

- Usos Permitidos: - Vivienda vigilante.

- Uso de Servicios Urbanos.

- Servicios de infraestructuras.

- Uso de Espacios Libres.

- Uso Obligado: - Uso de Aparcamiento.

Las condiciones de cada uso se detallan en el artículo 8 de estas ordenanzas.

**ART.34 ZONAS VERDES**

ÁMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en los planos con la trama correspondiente. Comprende las destinadas a espacios libres públicos con plantación de arbolado, jardinería y zonas de juegos de niños.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Solo se permitirá la construcción de edificios aislados al servicio del parque, con altura máxima de 3,50 metros y edificabilidad máxima 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

- Retranqueo a alineación oficial: Mínimo 3 m.

- Retranqueo a linderos laterales: Mínimo 3 m.

- Retranqueo a lindero posterior: Mínimo 3 m.

- Retranqueo a otros edificios: Mínimo 2/3 la altura del mas alto

**CONDICIONES DE USO:**

- Uso Dominante: - Espacio libre público.

- Usos permitidos: - Puestos de bebidas, flores o periódicos.

- Aseos públicos

- Uso de Servicios Urbanos.

- Servicios de infraestructuras

- Almacén de útiles de limpieza

- Invernaderos

- Usos prohibidos: - Los no especificados

León, mayo de 2001.-ARQUITECTOS, RAMON CAÑAS REPRESA, JORGE GONZALEZ LANZA.

8003

854,20 euros