



# BOLETÍN OFICIAL

## DE LA PROVINCIA DE LEÓN

7113-f

Administración.-Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171. <b>Imprime.</b> - Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.-Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.-E-mail: dlimpre@argored.com	Martes, 19 de julio de 2005  Núm. 159	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. No se publica sábados, domingos y festivos.																					
<b>SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO</b> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Precio (€)</th> <th>IVA (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anual</td> <td>47,00</td> <td>1,88</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>26,23</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>Trimestral</td> <td>15,88</td> <td>0,63</td> </tr> <tr> <td>Franqueo por ejemplar</td> <td>0,26</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicio corriente</td> <td>0,50</td> <td>0,02</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicios anteriores</td> <td>0,59</td> <td>0,02</td> </tr> </tbody> </table>		Precio (€)	IVA (€)	Anual	47,00	1,88	Semestral	26,23	1,04	Trimestral	15,88	0,63	Franqueo por ejemplar	0,26		Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02	Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02	<b>ADVERTENCIAS</b> 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.	<b>INSERCIÓNES</b> 0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios. Carácter de urgencia: Recargo 100%.
	Precio (€)	IVA (€)																					
Anual	47,00	1,88																					
Semestral	26,23	1,04																					
Trimestral	15,88	0,63																					
Franqueo por ejemplar	0,26																						
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02																					
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02																					



### S U M A R I O

**JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN**  
 Delegación Territorial de León  
 Comisión Territorial de Urbanismo ..... 1

**ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**  
 Juzgados de Primera Instancia  
 Número dos de León ..... 34  
 Juzgados de lo Social  
 Número tres de León ..... 35

Número uno de Ponferrada ..... 36  
 Número uno de Oviedo ..... 37  
 Número cinco de Oviedo ..... 37

**ANUNCIOS URGENTES**  
 Ayuntamiento de Torre del Bierzo ..... 38  
 Junta Vecinal de Reliegos ..... 39

## Junta de Castilla y León

### DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 29 de junio de 2004, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

4.- PLAN PARCIAL SUDSO 31 "CUETO DEL MORO", CARBAJAL DE LA LEGUA APROBACIÓN DEFINITIVA. TRAMITADO POR EL AYUNTAMIENTO DE SARIEGOS.

**ANTECEDENTES**

I.- Mediante escrito de fecha 6 de noviembre de 2003, registrado de entrada el mismo día, el Alcalde del Ayuntamiento de Sariegos remite a la Comisión Territorial de Urbanismo, tres ejemplares debidamente diligenciados de la documentación técnica del Plan de referencia, certificado del acuerdo adoptado por el Pleno en sesión celebrada el 31 de octubre de 2003 de aprobación provisional, así como copias del expediente administrativo, debidamente diligenciadas.

II.- La aprobación inicial del expediente, se produjo en el Pleno de la Corporación celebrado el 17 de diciembre de 2002, exponién-

dose al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº64 de fecha 18 de marzo de 2003, *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 43 de fecha 4 de marzo de 2003 y en el periódico *Diario de León* de 14 de febrero de 2003, respectivamente. Durante el trámite de información pública se han presentado ocho alegaciones, habiendo sido desestimadas cinco de ellas. Consta en el expediente la certificación del resultado de la información pública.

III.- En este sentido cabe decir que la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo está atribuida al Alcalde según se establece en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril. Así, el citado artículo 21.j) de la Ley 7/85, de 2 de abril, establece como competencia del Alcalde " las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno"; atribución al Pleno que se efectúa en el artículo 22.2.c) "para la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística".

IV.- En el informe jurídico emitido por el Secretario- Interventor del Ayuntamiento de Sariegos se hace constar la delegación efectuada por el Alcalde Presidente en el Pleno Municipal respecto a la apro-

bación de todo el planeamiento urbanístico su gestión y ejecución. No obstante se hace advertencia de lo dispuesto en el artículo 21.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local en relación con la delegación del ejercicio de las competencias del Alcalde.

V.- El acuerdo de aprobación provisional se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Sariegos, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, con el quórum exigido por el artículo 47.1) del citado texto legal, en sesión ordinaria celebrada el 31 de octubre de 2003.

VI.- Con fecha 3 de febrero de 2004, la Comisión Territorial de Urbanismo adopta Acuerdo cuyo tenor literal es el siguiente: "Suspender la aprobación definitiva Plan Parcial SUDSO 31 "Cueto del Moro", tramitado por el Ayuntamiento de Carbajal de la Legua". La suspensión se produce en base a la motivación que consta en el expositivo del Acuerdo.

VII.- Mediante escrito de fecha 11 de mayo de 2004, registrado de entrada el día 12, el Alcalde del Ayuntamiento de Sariegos remite a la Comisión Territorial de Urbanismo, tres ejemplares debidamente diligenciados de la nueva documentación técnica del Plan de referencia y certificado del nuevo acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno en sesión celebrada el 11 de mayo de 2004. El acuerdo de aprobación provisional se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Sariegos, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, con el quórum exigido por el artículo 47.1) del citado texto legal en redacción dada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, incorporando, según consta en el escrito de remisión, "las rectificaciones pedidas por la Comisión Territorial de Urbanismo en su sesión de fecha 3 de febrero de 2004".

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- La tramitación del presente expediente ha de ajustarse a lo determinado por Ley 67/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/1992, de 26 de junio) en la parte no declarada inconstitucional por STC 6/1997, de 20 de marzo, Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local y demás normativa sectorial aplicable; el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima y Derogatoria Única del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y demás disposiciones de aplicación

2.- La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 55.2.b), en relación con el artículo 138.2.a) 2º de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Dicho acuerdo habrá de adoptarse antes de tres meses desde la entrada del documento completo. Si se observaren deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre: a) Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación; b) La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo; c) La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias sólo afecten a una parte de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso, se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

3.- El Plan Parcial se corresponde con el sector SUDSO 31, de Suelo Urbanizable Delimitado, clasificado por las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de Sariegos aprobadas definitivamente el 28 de febrero de 2002. Se encuentra situado en la zona alta de la localidad de Carbajal en la zona de la Copona y el Cueto del Moro, limitando con la carretera Nacional 630 y con el Hospital del Monte San Isidro.

3.1.- En la ficha del Sector incluida en las Normas Urbanísticas de Sariegos se señalan los datos siguientes:

Superficie total: 481.226 m<sup>2</sup>.

Superficie destinada a dotación pública al servicio de toda la población adscrita a espacio libre: 193.389 m<sup>2</sup>.

Superficie neta: 287.837 m<sup>2</sup>.

Densidad edificatoria: 15 Viv./ha.

Aprovechamiento medio: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3.2.- Las superficies correspondientes a la superficie total del Sector, así como la de la dotación pública correspondiente a la finca de "El Cueto del Moro" han sido recogidas en el plano nº 7. La superficie del Sector ha sido rectificada y basándose en la medición topográfica se aportan los nuevos datos propuestos:

Superficie total: 494.338, 31 m<sup>2</sup>.

Superficie destinada a dotación pública al servicio de toda la población adscrita a espacio libre: 202.137, 76 m<sup>2</sup>.

Superficie neta: 292.200,76 m<sup>2</sup>.

Densidad edificatoria: 11. 39 viv/ Ha.

Aprovechamiento medio: 0,3060 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

Número máximo de viviendas: 563.

Edificabilidad total (incluido equipamiento privado): 89.428,05 m<sup>2</sup>.

Equipamiento: 17.952,96 m<sup>2</sup>.

Espacios libres públicos 22.153,38 m<sup>2</sup>.

Plazas de aparcamiento: 1163.

3.3.- En contraposición a los parámetros contenidos en el documento objeto del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo que eran los siguientes:

Superficie total: 501.100,94 m<sup>2</sup>.

Superficie destinada a dotación pública al servicio de toda la población adscrita a espacio libre: 198.111 m<sup>2</sup>.

Superficie neta: 302.989,94 m<sup>2</sup>.

Número de total de viviendas: 571.

Edificabilidad total (incluido equipamiento privado): 90.708,45 m<sup>2</sup>.

Equipamiento: 18.181.4.

3.4.- Su gestión se prevé en 8 Unidades de Actuación, y su realización en tres etapas.

La diferencia de superficie del Sector (+13112.31 m<sup>2</sup>) con la inicialmente prevista corresponde con un 2,72% de exceso de medición, que no supera el 10% máximo que se recoge en el artículo 7 de las NU. Figurando en el plano nº 7 correspondiente al parcelario del Plan Parcial las superficies, tanto de la zona del "Cueto del Moro" de Dotación Pública, como del resto del ámbito del Plan. Los límites de los planos se corresponden con la delimitación del Sector, habiéndose señalado la superficie total y la que corresponde en particular con la zona reservada para la Dotación Pública que corresponde a la finca "El Cueto del Moro" hasta el límite señalado en el Sector con la zona OR-03. En cuanto a los aumentos de superficies, se ha aumentado la superficie neta a desarrollar del sector de 287.837 m<sup>2</sup> hasta 292.200,76 m<sup>2</sup>.

En la Memoria se señala el cumplimiento del artículo 50 de las NUM que se refiere a la diversidad de las tipos de viviendas, siendo como máximo el 50% de viviendas adosadas, el 25% para viviendas pareadas y el 25% para viviendas aisladas, resultando que la realidad es que del total de las viviendas previstas de 563, 181 serán individuales superior a las 140 que corresponden con el 25%, habiendo reducido las viviendas pareadas. Considerándose que en aplicación del artículo 7 de las Ordenanzas de las Normas urbanísticas, sobre Normas de Interpretación, el impacto ambiental y paisajístico es menor en las viviendas individuales (tipología aislada) que en las adosadas y pareadas por lo que el porcentaje de tipologías de viviendas establecido se considera adecuado a los objetivos de las Normas.

4.- Se remiten para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares debidamente diligenciados de la documentación técnica, que constan de la siguiente documentación:

4.1.- Memoria General, conteniendo tanto las determinaciones de carácter informativo, como las correspondientes a la justificación de las características del Plan Parcial. Incluye así mismo apartado específico correspondiente a la Memoria Vinculante.

4.2.- Memoria de Gestión, incluyendo:

- Plan de Etapas
- Estudio Económico-Financiero.
- Normativa.

- Anexo, conteniendo relación a los titulares de la propiedad.

4.3.- Planos correspondientes a la información según la siguiente relación:

Plano 1.- Situación en la provincia emplazamiento	E:1/10.000,
Plano2.- Estructura Municipal	E:1/2.000.
Plano3.- Catastral	E:1/1.000.
Plano4.- Topográfico	E:1/1.000.

Se indica que el plano inicialmente presentado correspondiente al Plano 5.- Topográfico. Dotación Pública ha sido refundido con el plano nº 4.

4.4.- Planos de ordenación según la siguiente relación:

Plano 6 - Zonificación y Delimitación	E:1/1100
Plano 7 - Parcelario.	E:1/1000
Plano 7-A Cesiones	E:1/2000
Plano 8 - Estructura Urbanística	E:1/1000
Plano 9.- Plan de Etapas	E:1/1000
Plano 10.-Red Viaria - Aparcamientos. Secc.	E:1/1000
Plano 11.- Perfiles Transversales	E:1/1000
Plano 12.- Perfiles Longitudinales	E:1/1000
Plano 13.- Esquema Alcantarillado. Aguas Pluviales	E:1/1000
Plano 14.- Esquema Alcantarillado. Aguas Fecales	E:1/1000
Plano 14A.- Red de emisarios fecales y pluviales	E:1/1000
Plano 15.- Esquema Red de Abastecimiento	E:1/1000
Plano 16.- Esquema Red de Riego	E:1/1000
Plano 17.- Esquema de Instalaciones de MT y BT	E:1/1000
Plano 18.- Esquema de Instalación de Alumbrado	E:1/1000
Plano 19.- Esquema de Red de Telecomunicaciones	E:1/1000
Plano 20.- Esquema de Distribución de gas natural	E:1/1000
Plano 21.- Fases de Urbanización	E:1/1000

La documentación presentada se estima suficiente para determinar las características de la Ordenación. No obstante, deberán completarse los perfiles longitudinales y trasversales correspondientes al estado actual y al propuesto por la ordenación, de cada uno de los viales.

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

Demarcación de Carreteras del Estado.

Subdelegación del Gobierno - Área de Industria y Energía.

Servicio Territorial de Industria (autorización de captación de aguas).

Servicio Territorial de Cultura, Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería.

Servicio Territorial de Medio Ambiente.

Diputación Provincial de León.

Confederación Hidrográfica del Norte.

6.- En relación con dichos informes se deben realizar las siguientes consideraciones:

6.1.- Demarcación de Carreteras del Estado: Se informa favorablemente según escrito de fecha 23/6/2003.

6.2.- Subdelegación del Gobierno - Área de Industria y Energía: Se aporta escrito de solicitud de informe con fecha 24 /01/03, sin que conste en el expediente informe alguno. En escrito posterior de fecha 3 de abril de 2003, se indica que no se ha de informar el expediente.

6.3.- Servicio Territorial de Cultura, Comisión Territorial de Patrimonio Cultural: Se informa favorablemente, con la indicación de

que en el curso de las obras, se lleve a cabo un control y seguimiento arqueológico de los movimientos de tierra que generen las mismas, según acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio celebrada el 18/12/03. Determinación que deberá ser incluida en la normativa correspondiente a los proyectos de urbanización.

6.4.- Diputación Provincial de León (16/04/03): Consta escrito de solicitud de informe con fecha 24 /01/03, sin que conste en el expediente informe alguno.

6.5.- Confederación Hidrográfica del Norte(28/02/03): Se indica que deberán cumplirse las prescripciones contempladas en el informe emitido con fecha 14 de febrero de 2003 sobre Normas Urbanísticas relativas a otro Plan Parcial, de ese municipio, sin mayores especificaciones.

6.6.- Confederación Hidrográfica del Duero (28/02/03): Sobre autorización para la concesión de aguas subterráneas con destino al abastecimiento de la urbanización, se establece que deberán aportarse una serie de datos, datos que son aportados en escrito con fecha de entrada de 10 de julio de 2003, sin que conste pronunciamiento por parte de la Confederación Hidrográfica.

7.- Analizado el documento presentado para aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo se efectúan las siguientes apreciaciones:

7.1.- En el Plano 9 correspondiente al Plan de Etapas, se sigue utilizando la denominación de Unidad, generando confusión en el sentido de no poder determinar si las "Unidades" delimitadas se refieren a las Unidades de Actuación como parece ser, y que corresponden a la gestión del Plan Parcial de acuerdo con el artículo 73 de la LUCyL. En todo caso, debe indicarse claramente y de forma expresa en el Plan de Etapas la vinculación de la obligación de cesión de la totalidad de la dotación pública correspondiente a la finca "El Cueto del Moro", así como la realización del acceso desde la CN-630, y ejecución de emisarios de la red de saneamiento y conexión a depuradora, al inicio de la ejecución de la Unidad de Actuación nº 1.

7.2.- En las cesiones de Espacios Libres al servicio del Plan Parcial que se realizan en la zona de la cornisa topográfica, se observa que se modifica la delimitación establecida en las Normas Urbanísticas respecto del suelo clasificado como Espacios Libres Públicos, debiendo adaptarse el Plan Parcial con exactitud a los límites establecidos en las Normas Urbanísticas (Plano 2-D, núcleo de Carbajal).

7.3.- De acuerdo con la Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en el apartado 2 del artículo 38 letra b) se deberá destinar a vivienda con algún régimen de protección, en suelo urbanizable delimitado, como mínimo el 10% del aprovechamiento lucrativo del sector. El planeamiento recoge esta determinación en el plano nº 8 correspondiente a la Estructura Urbanística en el que se fija la situación específica de las parcelas donde se materializará dicho porcentaje. A este respecto se considera que el posibilitar la alternativa de la compensación económica a dicha cesión va en contra de la propia finalidad del apartado 2 del artículo 38 de la Ley cuya finalidad específica es la de "fomentar la cohesión social". No siendo por tanto admisible tal alternativa, siendo vinculante, dentro del ámbito y de las tipologías contempladas, la previsión de viviendas con "algún régimen de protección". Por todo lo anterior, se eliminará dicha alternativa, del apartado 11.4 de la Memoria correspondiente a la Sistemática de la Ordenación, así como del plano nº 8 correspondiente a la ordenación.

7.4.- Se considera computable la edificación auxiliar que se pretende autorizar, según el artículo 20 de la Normativa, si bien se considera que la altura máxima permitida para la altura de coronación de 3,60 metros es excesiva, considerándose a este respecto adecuada la altura de 3,20 mts incluida la cumbre. Igualmente en la primera línea de edificación situada a lo largo de la cornisa topográfica lindando con los sectores S-UDSO-21, S-UDSO-23, y S-UDSO-24, (parcelas en cornisa según designación en plano nº 8), no se considera adecuada la posibilidad de adosar la edificación auxiliar a los linderos laterales y traseros limitrofes con dicha cornisa en aplicación del anteriormente citado artículo 7 de las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas.

7.5.- En cuanto a la justificación de lo establecido en el artículo 46.4 del Reglamento de Planeamiento vigente para definir las dotaciones urbanísticas, incluidas las obras de conexión con las existentes, se justifica el trazado del emisario de aguas sucias a través del camino de Valdecarras que enlaza con el suelo urbano del núcleo de Carbajal, previendo la sustitución de la depuradora actual, procediendo a su ampliación y respetando el desagüe autorizado. A este respecto, se deberá incluir de forma específica en el estudio económico-financiero el coste de la conexión del emisario hasta la depuradora así como los costes previstos de su ampliación. Análogamente se incluirán, en el referido documento, los costes correspondientes a la conexión del Plan Parcial con la N-630, todo ello como obras especiales, de acuerdo con el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978). Aspectos todos ellos que deben quedar recogidos y vinculados a la existencia de partida presupuestaria específica en el Estudio Económico-Financiero que acompaña al instrumento de planeamiento como garantía de su realización.

7.6.- Respecto al acceso planteado desde la carretera Nacional 630, será preciso para el desarrollo del Plan Parcial contar con autorización para la utilización del acceso por parte de la Administración Pública titular de la infraestructura.

7.7.- En relación con las parcelas situadas a lo largo de la cornisa topográfica, la Sección Tipo recogida en el Plano nº 8 debe reputarse únicamente a efectos indicativos debiéndose contemplar en la normativa, la necesidad de incluir en el documento técnico del proyecto de obras, un estudio de implantación de la edificación en la parcela, justificando aquella en función del respeto a los límites de la zona verde pública y a las características topográficas de la propia parcela.

En estas parcelas el cerramiento lindante con la cornisa topográfica así como el de las parcelas entre sí, será exclusivamente de tipo vegetal sobre soporte, en su caso, de malla metálica estando prohibido el cierre mediante obra de fábrica. Además, deberá desarrollarse un estudio de detalle específico que determine de forma individualizada para cada parcela su sección de cierre. Circunstancias todas ellas que deben quedar recogidas en la Ordenanza correspondiente.

7.8.- No figura en el expediente la presentación de la garantía que se exige en los artículos 46 c) y 64 c) del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio plan parcial, documento previo y necesario para que esta Comisión Territorial de Urbanismo proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, y de conformidad con ella, así como la Ley 6/98, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, en los preceptos no declarados inconstitucionales por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la ya citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima y Derogatoria Única del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

#### ACUERDA:

A) APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Parcial SUDSO 31 "Cueto del Moro" del Ayuntamiento de SARRIENOS, condicionando su eficacia y vigencia a la incorporación al expediente de las determinaciones especificadas en los apartados 4 y 7 del dispositivo del presente Acuerdo.

B) En el plazo de quince días hábiles, a contar desde el siguiente a la recepción del Acuerdo, el Ayuntamiento de SARRIENOS deberá aportar nueva documentación que incorpore las correcciones e innovaciones reseñadas en el apartado A) del Dispositivo del Acuerdo. En dicho documento se harán constar las correcciones efectuadas pormenorizadamente, tanto en el documento con indicación de la

página como en los planos. El incumplimiento del plazo establecido determinará la caducidad del expediente de conformidad con lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo.

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

Con fecha 8 de marzo de 2005 se emite certificado por el Secretario y el Director de la Ponencia Técnica para hacer constar que se han cumplido las condiciones que se recogen en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 2 de febrero de 2005.

Contra el presente Acuerdo que no agota la vía administrativa podrá interponerse recurso de Alzada, ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento, de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de esta publicación, según lo dispuesto en los artículos 107, 114 y siguientes de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero, en relación con lo establecido en el artículo 138.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y artículo 408.4 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Lo que se hace público a los efectos prevenidos en el artículo 61.2 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento 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 y apartado 2 del artículo 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se procede a la publicación de la memoria vinculante del Plan Parcial de referencia, así como de las normas urbanísticas que comprenden los documentos escritos de carácter normativo, y la relación de los demás documentos, escrito o gráficos, que integran el documento aprobado, en los términos que se dejan expuestos.

León, a 9 de marzo de 2005.-EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN, Ignacio Santos Pérez.-Vº. Bº. LA VICEPRESIDENTA DE LA COMISIÓN, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

\*\*\*

#### PLAN PARCIAL

"CUETO DEL MORO", CARBAJAL DE LA LEGUA. LEÓN.

PROMOTOR: CONSTRUCCIONES LÓPEZ PÉREZ SL  
JUAN SOMOLINOS ZALDÍVAR, ARQUITECTO.

#### I.- MEMORIA GENERAL

##### 0.- INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO

La elaboración de este Planeamiento, en el sentido de promoción del mismo, corresponde a un titular de una superficie del conjunto del sector superior al 50% mínimo exigido, analógicamente, para la ejecución de los sistemas de iniciativa privada.

En cuanto a que existan planes de iniciativa privada, tal circunstancia esta prevista en el artículo 50 de la LUCyL/99, cuando dispone en su apartado primero:

"El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras."

La promoción correspondería, por tanto, a la sociedad, CONSTRUCCIONES LÓPEZ PÉREZ SL, con CIF nº B-24054009, y domicilio social en c/ Burgo Nuevo, número 8, 1º puerta 3, de León. (CP 24001)

Las fincas propiedad de la citada sociedad serían en la actualidad las siguientes:

- Por Escritura de Compraventa otorgada en León, el 25 de abril de 2000 ante don José Mº Sánchez Llorente (Nº 1.456 de Protocolo):

Referencia catastral	
R00000383551	190.500 m².
7450310 (Agrupación de 4 fincas)	9.561 m².

- Por Contrato Privado de Compraventa suscrito en León, el 19 de julio de 2002:

Referencia catastral	
7058021	2.031 m <sup>2</sup>
7058015	1.876 m <sup>2</sup>
7058051	1.247 m <sup>2</sup>

- Por Contrato Privado de Compraventa suscrito en León, el 19 de julio de 2002:

Referencia catastral	
7058025	960 m <sup>2</sup>
7058019	1.282 m <sup>2</sup>
7153006	857 m <sup>2</sup>

- Por Contrato Privado de Compraventa suscrito en León, el 18 de junio de 2002:

Referencia catastral	
7058034	4.725 m <sup>2</sup>
7058041	979 m <sup>2</sup>
7058049	5.120 m <sup>2</sup>
7153019	4.374 m <sup>2</sup>
7153025	3.025 m <sup>2</sup>
7153029	5.618 m <sup>2</sup>
7153037	4.216 m <sup>2</sup>
7153034	2.240 m <sup>2</sup>
7150015	5.440 m <sup>2</sup>
7150021	10.560 m <sup>2</sup>
Superficie total	254.611 m <sup>2</sup>

La superficie total del ámbito, incluida la dotación pública al servicio de toda la población, según determinación específica de este Plan Parcial sería de 494.338,31 m<sup>2</sup>. Por ello, la superficie catastral de las parcelas atribuidas al Promotor, con las especificaciones antes señaladas, sería, del 51,50% del total.

## 1.- DETERMINACIONES GENERALES

### 1.1.- Introducción.

El presente documento constituye un plan parcial de ordenación referido a la totalidad del sector del suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, nº 31 de Carbajal de la Legua (SUD SO-31-Carbajal), que incluye como sistema general, vinculado, el denominado "El Cueto del Moro". Su contenido general se ajusta a lo dispuesto en la ordenación urbanística vigente, representada básicamente por la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, y (LUCyL/99) modificación posterior, y Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Sariegos, aprobadas el 4 de octubre de 2001, y publicadas en el BOPA nº 15 de 18 de enero de 2002.

Casi al mismo tiempo que el acuerdo de suspensión del aprobación del Plan parcial, del día 3 de febrero de 2004, fue aprobado el Decreto 22/2004 de 29 de enero, publicado en el Boletín de la Comunidad el día 2 de febrero de 2004.

La normativa del citado Decreto no sería aplicable al presente Plan Parcial, dado que el mismo habría iniciado la tramitación con anterioridad a su entrada en vigor, que lo sería al mes de su publicación de acuerdo con la disposición final tercera del citado Decreto. Todo ello en desarrollo de lo preceptuado en la disposición transitoria séptima, del tenor literal siguiente:

"Lo dispuesto en este Reglamento no se aplica a los procedimientos urbanísticos iniciados a su entrada en vigor, como máximo hasta pasados seis meses desde dicha entrada en vigor. A tal efecto se consideran iniciados los procedimientos urbanísticos sobre los que haya recaído acuerdo de aprobación inicial, o de no ser exigible dicho trámite, cuando se hayan publicado los anuncios de información pública preceptivos, o de no ser exigibles ninguno de dichos trámites, cuando se haya presentado la solicitud con toda su documentación exigible completa."

Ello sin perjuicio de que para la fijación y concreción de algunas cuestiones, y en aquello que no sea una determinación novatoria o diferenciada del mismo, se tengan en cuenta los criterios del Reglamento de referencia.

### 1.2.- Finalidad del Plan Parcial.

Al tratarse del desarrollo de un sector delimitado por la NUM, las finalidades han de ser, como mínimo, las siguientes:

- Establecer la ordenación detallada o bien modificar o completar la que hubiere ya establecido las NUM (artículo 46 LUCyL/99).
- Las determinaciones de ordenación detalladas se adecuarán al contenido del artículo 44 de la LUCyL/99).

Esta ordenación detallada para:

1) Calificación de las parcelas entendidas como la asignación del uso, intensidad del mismo, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación.

2) Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

3) Adscripción de los sistemas generales. Necesidad, además, de prever espacios libres públicos y equipamientos de, respectivamente, 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> del uso predominante en suelo urbanizable.

4) Necesidad de prever una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> construidos del uso predominante.

La LUCyL/99 no contiene la referencia a la documentación necesaria para el desarrollo del plan parcial. Por lo que habría que acudir a tal efecto a lo previsto por la legislación supletoria, representada por la LS76 y Reglamentos de desarrollo y sin perjuicio de que, aun cuando no sea aplicable específicamente, se tengan en cuenta los criterios generales del Decreto 22/2004 de 29 de enero.

El contenido será el siguiente, de acuerdo con el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento.

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones (artículo 58 del Reglamento de Planeamiento).

- Planos de información (artículo 58, Reglamento de Planeamiento).

- Planos de ordenación o de proyecto (artículo 60 del Reglamento de Planeamiento).

- Ordenanzas reguladoras (artículo 61 del Reglamento de Planeamiento).

- Plan de Etapas (artículo 62). Habría necesidad también de incluir el señalamiento de plazos, para el cumplimiento de deberes urbanísticos (artículo 44 LCUyL/99).

- El Estudio Económico-Financiero (artículo 63 del Reglamento de Planeamiento). Respecto a los enlaces exteriores habría que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 18 de la LCUyL/99 e incluiría los gastos de conexión exterior en los términos del artículo 20 de la Ley citada.

Además de estas cuestiones establecidas por la legislación urbanística, tanto general como autonómica, las propias NUM, exigen las siguientes determinaciones según figuran en el artículo 20 de las mismas.

Los Planes Parciales habrán de contener como mínimo las determinaciones que se señalan en el artículo 46 de la LUCyL/99, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y documentos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.

- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en las presentes Normas.

- Criterios para la asignación pormenorizada de usos.

- Razones que justifican el dimensionado del equipamiento comunitario en función de las necesidades previstas.

- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos.

- Articulación de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en las Normas.

- Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación.

Aprobación:

Los Planes Parciales se tramitarán y aprobación de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 55 de la LUCyL/99, y

127 a 130, y 132 a 134, 138, 139 del Reglamento de Planeamiento. También se tiene que tener en cuenta el RD-L 16/81 sobre la tramitación de Planes Parciales y Especiales que desarrollen el planeamiento general.

1.3.- Criterios de interpretación de las Normas, y desarrollo de la ficha.

El criterio de interpretación figura en el artículo 7 de las NUM.

Las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas Municipales se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento. Es de aplicación subsidiaria en aquellos aspectos no regulados en las presentes Normas la LUCYL, así como sus Reglamentos.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas aunque no pueda existir un desfase superior al 10 por ciento en superficie entre ambas. Y si se diesen entre determinaciones de superficie fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad completa, con las siguientes excepciones:

- El suelo rústico con todas sus clasificaciones solo viene reflejado en el plano general del municipio.

- El suelo Urbanizable No Delimitado solo viene reflejado en el plano general del municipio.

- El suelo Urbanizable Delimitado Uso Industrial, solo viene reflejado en el plano general del municipio.

- Existen franjas de Suelo Urbano en la carretera de Caboalles que solo vienen reflejadas en el plano general del municipio.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los documentos de información y la Memoria justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.

La calificación del suelo queda reflejada en los planos particulares de cada localidad, exceptuando los casos mencionados con anterioridad.

Es de indicar, por tanto, que si se dieran contradicciones entre planos, predominaría el de mayor escala (menor divisor) y de mediciones sobre plano y la realidad, primaría esta última, siempre que la diferencia no sea superior al 10 por ciento. También se ha recogido el diferente alcance de los documentos del plan.

El área medirá, según la ficha de las NNSS 481.226 m<sup>2</sup>, de los cuales 193.389 m<sup>2</sup> de superficie destinados a dotaciones públicas al servicio de toda la población, adscrita a espacio libre y el resto con configuración de los polígonos de ejecución urbanizables, 287.837 m<sup>2</sup>. Todo ello según la ficha de referencia. No obstante, se aceptan por la NUM pequeñas diferencias de superficie, derivadas de precisiones de detalle del Plan o de realización de mediciones más exactas derivadas de los planos topográficos. Ello daría lugar a una superficie total según medición topográfica de 494.338,31 m<sup>2</sup>, de los cuales 292.200,76 m<sup>2</sup> corresponden a la superficie neta, y el resto, al sistema vinculado.

El cuadro comparativo de superficies sería el siguiente:

	SEGÚN FICHA	SEGÚN PLAN PARCIAL
Sup. total	481.226 m <sup>2</sup>	494.338,31 m <sup>2</sup>
Sup. dotación pública	193.389 m <sup>2</sup>	202.137,55 m <sup>2</sup>
Sup. neta	287.837 m <sup>2</sup>	292.200,76 m <sup>2</sup>

Desglosadas las superficies de las parcelas destinadas a vivienda, su superficie sería la que figura a continuación, teniendo en cuenta las precisiones de detalle que podría comportar la ejecución material, respetando siempre el número máximo de parcelas y la superficie mínima de cada calificación. Por otra parte el resto de datos figuran en el apartado de dotaciones y cuadro resumen correspondiente:

## 2.- ANÁLISIS TERRITORIAL

### 2.1.- Situación geográfica.

El área objeto de la ordenación constituye toda ella un sector de suelo urbanizable delimitado, sin ordenación detallada, recogido con el número 31 de Carbajal de la Legua, del municipio de Sariegos.

Tendría una forma marcadamente longitudinal y rectangular con un largo de más de un kilómetro y un ancho de 400 m., y bordearía por su margen derecha con la antigua carretera N-630 de Gijón a Sevilla, mientras que por el lado contrario, asomaría más o menos a la cota 900 m a la característica cornisa topográfica, que desciende hasta los márgenes del río Bernesga.

Tiene los siguientes linderos:

- Norte, con terrenos clasificados de urbanizable no delimitado, y camino que lo delimita.

- Sur, terrenos del Hospital Puerto de San Isidro.

- Este, carretera N-630.

- Oeste. Diversos terrenos privados, "El Montico", Los Acebos, El Robledal y varias fincas particulares. Transcurriría, como se ha señalado, en la vertiente oeste de la cornisa topográfica.

Superficie total: 494.338,31 m<sup>2</sup>.

Desglosado en:

- SUP destinada a dotación pública al servicio de toda la población 202.137,55 m<sup>2</sup>.

Superficie neta del sector: 292.200,76 m<sup>2</sup>.

El exceso de superficie respecto a la medición originaria sería solo del 2,72% y por lo tanto se situaría dentro del margen señalado en el artículo 7 de las ordenanzas de las NUM, que, lo limita al 10% y que no se superaría en ninguno de sus ámbitos.

Es de indicar que, al contrario de lo que ocurría en la redacción originaria del presente documento, el aumento de la superficie resultado de la medición específica es superior proporcionalmente en el SUP destinado a dotación pública que en la superficie neta.

El sistema adscrito ocuparía, aproximadamente, el tercio sur de la actuación, coincidiendo con el denominado "Cueto del Moro", que en su día habría sido objeto de propuesta de ordenación como planeamiento parcial específico, y que en la actualidad se integraría como sistema general en el presente sector. Los dos tercios restantes, integran el ámbito de ordenación específica, es decir, propiamente el sector.

En la redacción originaria del documento del presente Plan Parcial se pretendía que la delimitación entre el sector propiamente dicho y el sistema adscrito al espacio libre se habría de efectuar por la delimitación catastral y de titularidad del "Cueto del Moro". Hecho que correspondía a que la citada dotación era resultado de la transformación de un antiguo y propuesto Plan Parcial al cual se le denegó su aprobación. De todos modos, se le reconoce la posibilidad de adscribir su aprovechamiento a un nuevo sector a crear, como figuraba en el apartado 12 del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 4 de octubre de 2001 relativo a las NUM de Sariegos. No obstante, el citado documento determinó una línea algo diferente, que ahora se rectifica y se adecua estrictamente a la delimitación de las NUM.

La dotación se conceptúa como un sistema adscrito, de hecho incluido, en el sector, según resulta de lo preceptuado en el artículo 44.2.e) y por extensión 41.c), e) de la LUCYL/99:

"En los sectores de suelo urbanizable delimitado establece la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que habría ya establecido en el planeamiento general en su caso".

En todo caso, y como figura en el cuadro correspondiente, la superficie del sistema de dotación pública aumentaría de 193.389,00 m<sup>2</sup> que figura en la ficha a los 202.137,55 m<sup>2</sup> que propone el Plan Parcial.

Salvada la cuestión anterior, el Plan se adaptaría a las determinaciones de límites propias del sector, teniendo en cuenta las circunstancias que se señalan a continuación relativas al borde con la N-630. Así se configura, para no incidir en una afectación singular respecto a las parcelas excluidas, que el borde del sector se fijaría en coincidencia con la superficie que desde el borde da la calzada se entiende de dominio público de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Carreteras y 74 del Reglamento.

Igualmente, siguiendo el mismo criterio de precisión de límites y de ajuste del parcelario, se determina un trazado del borde Oeste lo mas aproximado y ajustado posible a la división parcelaria, salvo en aquellos ámbitos en donde es evidente que el Plan busca otros linderos. La precisión como se aprecia en el plano complementario que se aporta, es mínima, sin que exista una diferencia apreciable de superficie total. Las precisiones de límites conllevan que los espacios afectados adquieran la clasificación y calificación de la nueva configuración, y que de hecho correspondería a la realidad urbanística actual.

Respecto a la superficie del sector hay que señalar, como figura en el reproducido artículo 7 de las Ordenanzas de las NUM, que primaría la superficie real, siempre que la diferencia no fuera superior al 10 por 100, en más o en menos, de la fijada por la ficha, salvo evidente prueba fehaciente al respecto.

La medición, con la salvedad antes indicada, es la que resulta del plano topográfico que acompaña y configura la actuación. Cabría una precisión en la fase de proyecto de actuación, siempre que se cumplieran las siguientes condiciones:

“Topográfico con curvas de nivel de metro en metro, que deberá ser acompañado por los planos hipsométrico y clinométrico, cuando sean precisos para una mayor concreción. También debe figurar el plano catastral que ha de reunir las condiciones precisas exigidas por la legislación específica.

## 2.2.- Relación con el entorno.

### 2.2.1.- Análisis del municipio:

El área urbana del término municipal de Sariegos está constituida por cuatro núcleos, siendo el de más desarrollo el núcleo de Carbajal de la Legua.

Según datos extraídos de la encuesta sobre Infraestructuras y Equipamientos Locales, realizada en los años 90, por la Diputación Provincial de León, este Ayuntamiento dispone de una aceptable instalación de redes y equipamiento, todos ellos referidos siempre a la media provincial.

Así, en el ámbito de carreteras, dispone de acceso a todos los núcleos con un 100 por ciento de carreteras pavimentadas, y de ellas el 69 por ciento en buen estado. En cuanto al abastecimiento de agua, todos los núcleos tienen captaciones y conducciones de distribución, la mayoría en buen estado.

Alumbrado público, energía eléctrica, servicio telefónico y recepción de televisión tienen todos los núcleos, con instalaciones suficientes y en buen estado.

Instalaciones deportivas, tienen en general en funcionamiento los cuatro núcleos y Casas de Cultura, existen dos en funcionamiento y una en trámite de subvención.

Por último, Consultorios Locales de Sanidad hay en los cuatro núcleos.

### 2.2.2.- La población:

El término municipal de Sariegos, tiene una población de hecho de 2.842 habitantes (Censo de Población de España. Instituto Nacional de Estadísticas. 1998), con una tendencia de crecimiento, sobre todo en la localidad de Carbajal, donde se ubica el sector objeto de Plan Parcial.

### 2.2.3.- Accesibilidad:

Los terrenos objeto de estudio tienen en la actualidad una posible buena accesibilidad viaria, a través de la CN-630. No obstante y a diferencia de lo que ocurre con planeamientos previos, se proyectan accesos complementarios desde la Carretera de Carbajal de la Legua, previstos por las NUM, pero evitando la incidencia en el área de sistemas generales.

“En todo caso la ejecución del vial de enlace de la urbanización desde la N-630 necesitará de la autorización administrativa de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento. Por ello, será preciso la redacción de un proyecto específico de tal actuación, sin perjuicio de que su presupuesto ya figura recogido como es preceptivo en el estudio Económico-Financiero del presente Plan parcial.”

### 2.2.4.- Calidad del entorno y análisis visual:

Se trata de una zona rural, con una buena calidad en su entorno, típico de las áreas secas de la plataforma leonesa, con monte bajo,

pinos, especialmente en su tercio sur, y terrenos en barbecho en el resto, si bien con arbolado en el borde este próximo a la carretera.

Visualmente, la zona objeto de estudio es un enclave de primera magnitud, al situarse en la altiplanicie del Valle del Bernesga, con formidables vistas de la montaña leonesa, hacia el Norte, y de la meseta leonesa en las demás direcciones, y del valle y pueblos de los ayuntamientos limítrofes.

## 2.3.- Topografía:

Los terrenos pertenecientes a esta área, pueden considerarse bastante accidentados en su tercio sur, que coincide con el área del sistema general del Cueto del Pozo, presentando una elevación en el centro de la misma, con pendientes, a veces acusadas, que caen homogéneamente hacia el borde perimetral del área de actuación.

Los desniveles máximos absolutos están en 47,72 metros, concretamente en la cota 941,72 del mapa topográfico nacional, en su parte central, hasta la cota 894, situada en el borde oeste del área.

El resto del espacio, a una menor cota, tendría inferiores oscilaciones del nivel, pequeñas vaguadas y otros, básicamente en el borde oeste, con un apreciable escalón hacia el valle del río Bernesga, una parte de cuya vertiente forma parte del sector. Pero la característica de todo el sector propiamente dicho, sería la configuración de meseta elevada con poca vegetación. También se observa un desnivel hacia la carretera.

## 2.4.- Geología:

### 1.- Enclave geológico:

El paraje denominado del “Cueto del Moro” se emplaza en sedimentos miocénicos terrenos pertenecientes a la “Cubeta del Duero” o depresión de origen terciario que constituyó toda la cuenca del Duero, sedimentada sobre la Cordillera Cantábrica por el Norte, y las elevaciones del sistema Central por el Sur.

El área se encuentra en una de las zonas más elevadas limítrofes con la ciudad de León, en la que aparecen depósitos de rañas, constituidos por cantos de cuarcita redondeadas, arcillas rojizas y arenas. Bajo estos depósitos aparecen arcillas de color marrón, del Terciario de cierta plasticidad.

### 2.- Tectónica:

Las Orogenias Hercínica y Alpina que han afectado a esta región, no han influido en los materiales aflorantes, cuya formación es posterior.

Las deformaciones de depósitos Terciarios son muy tenues y si acaso alguna deformación inapreciable propiciada por asentamientos diferenciales del zócalo u otros esfuerzos de poca magnitud han podido influir en su carácter marcadamente horizontal del depósito original.

### 2.5.- Geotecnia:

#### 1.- Características Litológicas.

Los depósitos del substrato los forman arcillas y areniscas margosas. Presentan coloraciones pardo-rojizas a rojizo-amarillentas, cierta plasticidad y algunas concentraciones calcáreas.

Son fácilmente erosionables sobre todo en puntos con predominio arcilloso.

#### 2.- Características Geomorfológicas.

Morfología alomada con pendientes topográficamente suaves. En estas condiciones la estabilidad de los terrenos es alta, no apareciendo fenómenos de inestabilidad.

Normalmente los fenómenos de inestabilidad se desencadenan al romper el hombre su estabilidad natural.

#### 2.6.- Características Hidrológicas.

##### 2.6.1.- Aguas Superficiales.

Únicamente existen escorrentías superficiales. No existe ningún manantial ni arroyo en el sector.

##### 2.6.2.- Aguas Subterráneas.

En el área de acción existe un acuífero libre en los depósitos de rañas. Comprende las propias rañas y terrazas más altas del sistema, desconectadas hidráulicamente de los aluviales y terrazas.

El agua es de baja salinidad y alto contenido en nitratos.

### 2.7.- Características Geotécnicas.

Tienen una capacidad de carga media, disminuyendo hacia valores menores en depresiones posibles saturadas de agua. Con carácter general se producen asentamientos por carga de magnitud media, siendo anormales las diferencias, o las bruscas.

Recubrimiento arcilloso a arcillo-limoso.

Grado de sismicidad en la Escala Internacional Macrosísmica (MSK) < VI.

Geotécnicamente se consideran las formaciones Miocenas de estos interfluvios como terrenos con condiciones constructivas favorables, al presentarse prácticamente llanas o con muy suaves pendientes sin ningún problema morfológico. Además, la potencia de la formación va en aumento de Norte a Sur, con lo que también queda atenuado cualquier asentamiento a los que nos hemos referido en el apartado de Tectónica.

### 2.8.- Climatología:

La zona en la que se ubica el área en estudio tiene unas condiciones climáticas de características propiamente continentales, típicas del área, con contrastes según las estaciones, vientos fríos y secos, altas presiones, largas etapas de heladas, aún cuando con la característica inversa térmica, que presenta mejor temperatura que el fondo del valle, lluvias en general escasas y mal distribuidas.

Las estaciones intermedias de otoño y primavera son de un tránsito efímero, mientras que las características invernales se prolongan de cuatro a cinco meses.

Del detalle de las tablas de valores climáticos referidos a todos los años de la década de 1980 a 1990, se puede deducir lo siguiente:

- Las temperaturas medias en general, están, genéricamente consideradas, dentro de la línea de confort térmico, con máximas medidas en torno a los 30 grados y mínimas a los (-3) grados.

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

- La presión atmosférica es casi constante en torno a los 685 mm. Con variación mensuales mínimas respecto a las medias anuales.

- Las precipitaciones son medianamente abundantes para esta zona climática, registrándose los mayores valores en las estaciones de primavera y otoño, con una precipitación media anual de 680 mm, es decir, algo más elevado que los espacios circundantes situados más al sur.

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

- La insolación en esta zona tiene un alto coeficiente si tenemos en cuenta el gran número de días despejados y nubosos, siendo los cubiertos un porcentaje medio inferior al 40 por 100 en invierno y 10 por 100 en verano, con un total aproximado de 2.700 horas de sol por año.

- Por último, analizaremos el concepto de evapotranspiración potencial. Relacionando las precipitaciones con la exigencia de agua de los suelos de una determinada zona obtendremos que un clima es húmedo si el volumen de las precipitaciones superan la necesidad de agua, y es seco, si la exigencia de agua es mayor que las precipitaciones. Así la necesidad de agua de los suelos viene determinada no solamente por la cantidad que pueda evaporar el terreno, sino también por la transpiración del tapiz vegetal que en él se asienta. El índice denominado "evapotranspiración", integra los dos factores y representa el transporte de agua de la tierra a la atmósfera.

La precipitación media anual en el entorno de 700 mm, y el déficit medio anual se estima en torno a los 250 mm.

Según los datos obtenidos en la ficha climática, los meses de noviembre a marzo, registran exceso de agua, contrariamente al período de julio a septiembre de carencia de agua.

El índice de evapotranspiración potencial, pasa de 0,7 en el mes de enero a 1,5 en el mes de julio. Todos los anteriores datos climáti-

cos, han sido facilitados por la Estación Meteorológica de la Base Aérea de la Virgen del Camino de León, y que ya figuran básicamente recogidos en anteriores documentos señalados.

### 2.9.- Medio Biológico.

Dentro de este medio se consideran dos factores de relevancia e interés.

#### Vegetación

Como consecuencia del elevado grado de antropización presente en la zona de estudio, la alteración del territorio es manifiesta, no estando actualmente representadas en la zona ninguna de las comunidades representativas a la Serie Supramediterránea silfíca, según estudio realizado por la Universidad de León, departamento de Biología Vegetal, que se acompaña a este Plan Parcial.

En la actualidad, el sector objeto de la ordenación está ocupado en el tercio sur del área del Cueto del Moro, por una plantación de pinos (Pinas silvestres y Pinas pinaster).

Se pueden destacar la presencia ocasional de unos pocos ejemplares adultos de encina (*Quercus rotundifolia*) fundamentalmente en la ladera Oeste de la parcela, además, de forma puntual, se ha observado la existencia de algunos ejemplares de melojo (*Quercus pirenaica*) y de quejigo (*Quercus faginea*). Estos, se reflejan en los planos como especies más interesantes, mientras que no figura toda la plantación de pinos que integra el conjunto de la masa boscosa.

De la misma forma, se ha tenido constancia de la existencia de árboles frutales y ornamentales (como por ejemplo cipreses, almendros y ciruelos) de nula importancia para el estudio debido a la proximidad que existe entre la zona de estudio y los jardines del Hospital del Monte de San Isidro.

El resto del territorio, es decir, los dos tercios restantes serían básicamente terrenos de barbecho, salvo en aquellos espacios ocupados por las edificaciones donde se concentra la existencia de los árboles frutales y ornamentales.

Estas circunstancias determinan el doble destino del área. Así el tercio sur, en su calificación de sistema general, sería objeto de cesión al Ayuntamiento de Sariegos. Mientras, el resto, con un tipo de vegetación diferenciada, sería el área de integración edificatoria.

### 2.10.- Fauna.

Ninguna especie de aves, anfibios y mamíferos están protegidos o en peligro de extinción.

## 3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PROYECTADAS.

### 3.1.- GENERALIDADES

El área de Suelo Urbanizable de las NUM de Sariegos está concebida como una nueva zona de expansión residencial, articulada básicamente con la localidad de Carbajal de la Legua, partiendo del hecho de preservar de la edificación la zona denominada "Cueto del Moro" y la conservación del mismo. Como consecuencia de ello, y por las propias características que conlleva, se han delimitado los terrenos, en las proximidades del núcleo habitado. Esta circunstancia de situación lleva consigo, la creación e implantación de nuevas infraestructuras.

### 3.2.- VIALES.

#### 3.2.1 Cuestiones generales.

El acceso directo al Sector se realizará desde la CN-630 León a Oviedo y a través de las glorietas construidas, según el Proyecto de Construcción de Paso Inferior bajo la CN-630.

Está informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras del Estado y, por tanto, se autoriza el mencionado acceso. Paralelamente con el Proyecto de Urbanización del Sector se acompañará el Proyecto específico del acceso desde la Glorieta más próxima que enlaza con la C.N-630.

Complementariamente y a favor del desarrollo de los Sectores que se sitúan paralelamente al eje del plan parcial, es posible la conexión con algunos de los viales perpendiculares a la Avda. de León, de Carbajal de la Legua.

Existe también posibilidad de acceso o salida a través del camino del cementerio, tramo que une el casco urbano de Carbajal, a partir del cual es fácil acceder a la calle principal del pueblo de Carbajal.

Según figura en la correspondiente serie de planos, se incluye la determinación de las zonas de afección y compatibilidad de usos fijados por la Ley de Reglamento de Carreteras Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, ajustándose el acceso contemplado a la Orden de 16 de diciembre de 1997.

Se fija así:

- Zona de dominio público: 3,00 metros. Sería como se ha señalado, al límite Este del sector.

- Zona de servidumbre: De 3,00 hasta 8,00 metros.

- Límite de edificación: Hasta 25,00 metros.

- Zona de afección: Hasta 50,00 metros.

Dentro de estas líneas el Plan no prevé edificación alguna, ya que la edificación más próxima se ubicaría desde los citados 30,00 metros de zona de afección.

### 3.2.2. Pavimentos.

La documentación gráfica recoge las secciones tipo de cada uno de los viales.

La pendiente de la rasante tendrá longitudinalmente 1% en rampas y pendientes para desaguar correctamente las aguas pluviales. Las pendientes transversales de calzada, aparcamientos y aceras será del 2%.

La pavimentación de las calzadas se ejecutará con dos bases de zahorra. La primera de zahorra natural compactada de 25 cm. de espesor sobre explanada compactada y rasanteada. La segunda de zahorra artificial compactada de 20 cm de espesor.

Sobre esta segunda base se ejecutará un riego de imprimación con emulsión asfáltica ECR-1, una capa intermedia de 8 cm de espesor compactado de aglomerado en caliente tipo G-25, un riego de adherencia con emulsión asfáltica ECR-0, y capa de rodadura de 5 cm de espesor compactado de aglomerado asfáltico en caliente tipo D-12.

Los aparcamientos se ejecutarán con una explanada compactada y rasantada, mas una base de zahorra artificial compactada de 5 cms. de espesor, capa de hormigón HP- 40 Kg/cm<sup>2</sup>. De 20 cm de espesor.

Las aceras se ejecutarán también sobre una explanada compactada y rasantada, mas una base de zahorra artificial compactada de 5 cms. de espesor capa de hormigón HM-20 de 15 cm de espesor y acabado de baldosa hidráulica de 30x30cm.

Los bordillos de las aceras serán de hormigón prefabricado bicapa, de 100x25x15-12 cm, colocado sobre solera de hormigón HM de 10cm de espesor.

● Los aparcamientos llevarán bordillos de 100x20x10cm.

### 3.2.3.- Jardines.

El tratamiento de los jardines y de las zonas ajardinadas cuyas dimensiones no permitan su cómputo como espacios libres se efectuarán principalmente mediante vegetación autóctona y de bajo consumo de agua.

Alternarán principalmente elementos y parterres minerales con áreas de vegetación tapizante. Complementariamente y de modo controlado se dispondrán zonas tapizadas por césped y otras especies de mayor consumo.

El proyecto de urbanización contemplará especialmente la adecuada disposición de las especies de mayor porte, que deberán ser plantadas ya con unas dimensiones suficientes. Éstas se extenderán fuera de los espacios libres flanqueando los viales mediante su disposición en alcorques.

### 3.2.4.- Zonas deportivas.

El proyecto de urbanización definirá con precisión las áreas de los espacios libres ocupadas por zonas deportivas.

En su diseño se optará por los juegos colectivos y se preferirán emplazamientos adecuados para, sin necesidad del levantamiento de barreras visuales, no interferir con otras actividades propias de los espacios libres.

### 3.2.5.- Zonas de recreo y expansión.

Las áreas de recreo y expansión se dispondrán en torno a los recorridos peatonales que recorren los espacios libres. Contarán con tratamientos superficiales adecuados para su fin, especialmente en las zonas de juegos infantiles.

### 3.2.6.- Recorridos peatonales.

El carácter marcadamente lineal de los espacios libres estructurarlos en torno a recorridos longitudinales de tipo peatonal que se complementen con las adecuadas conexiones con los viales próximos.

A lo largo de estos recorridos se dispondrán las áreas deportivas y de juegos.

### 3.2.7.- Supresión de barreras arquitectónicas.

El diseño del sistema viario y de los recorridos peatonales de los espacios libres se efectuará conforme a los criterios legales en materia de accesibilidad, evitándose la creación de cualquier tipo de barrera arquitectónica.

## 3.3.- INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO

### 3.3.1.- Aguas fecales.

Ante las dificultades que ofrece el establecer una servidumbre legal para que el emisario de aguas fecales y de lluvia se hicieran a través de los viales vinculantes en los sectores adyacentes, se justifica el trazado del nuevo emisario haciéndole discurrir por el lindero Norte del Sector y a través del camino de Valdecarros o Camino del Cementerio, que a su vez enlaza el casco urbano de Carbajal de la Legua con el Sector.

A partir de este punto el trazado se adaptaría al espacio libre existente en ésta zona urbana, teniendo el siguiente recorrido: Calle La Iglesia, cruce de la Avda. de León, Calle Era de la Fragua y camino de Las Suertes; éste camino tiene una plataforma de 5 m de ancho y llega hasta la Depuradora existente del pueblo de Carbajal.

Esta solución, no cabe duda que es la más desfavorable, por su longitud y costo aunque técnicamente es favorable por la topografía que ofrece.

Teniendo en cuenta el aumento de caudales, está previsto la sustitución de la Depuradora actual, procediendo a la ampliación de la misma, respetando el desagüe autorizado.

En el diseño de la red, se prevé la construcción de dos aliviaderos de crecidas que desaguarán directamente al río Bernesga.

El Plan Parcial asume esta necesidad de ampliación de la Depuradora incorporándola como parte del diseño de la Urbanización.

Por criterios lógicos y respeto al medio ambiente, se impone la red separativa de saneamiento, con el consiguiente ahorro de costes de depuración.

Estimaremos a favor de la seguridad, que el caudal de aguas residuales se iguale al de las que proporciona el abastecimiento y que se vierte a la red en un periodo de 10 horas.

Por tanto, el caudal por habitante es de :

$$300 / 10 \times 3600 = 0,008 \text{ l/seg.hab.}$$

y el caudal por vivienda, suponiendo que hay cuatro miembros por familia, será de :

$$4 \times 0,008 = 0,032 \text{ l/seg.viv.}$$

y teniendo en cuenta la densidad de 15 viv/ha, será:

$$qr = 15 \times 0,0032 = 0,48 \text{ l/seg.ha.}$$

Las bases para los cálculos hidráulicos, además de lo dicho hasta ahora, serán los siguientes:

Caudal: el estimado con reparto en 10 horas del agua consumida como media, por habitante y día, lo cual supone incluido el caudal punta.

Materiales a emplear: conducciones de tubería de P.V.C. corrugada, doble pared, color teja, rigidez de 8 kn/m<sup>2</sup>.

Pozos de registro de hormigón en masa con tapa y cerco de fundición dúctil.

Cálculo hidráulico: Ecuación de Mannig. Cálculo automático con programa suministrado por ATHA. Cálculo mecánico.

Velocidad mínima a sección llena: 0,6 m/seg.

Velocidad máxima a sección llena: 3 m/seg.

Cámaras de descarga en cabeceras de 600 litros.

Diámetro mínimo: 300 mm excepto en cabeceras de ramales de velocidad mínima.

### 3.3.2 Aguas pluviales.-

El vertido de la red de aguas pluviales se hará directo al río Bernesga, siendo también separativa en los edificios, con la doble acometida correspondiente. La traza de esta red será el mismo recorrido que para la de aguas fecales.

La estimación global que resulta apropiada en León, de acuerdo con la experiencia, tomando como base las curvas de intensidad -duración de lluvias, incluidos ya los coeficientes de escorrentía y retardo; vamos a utilizar el método aproximado de Yarnell y Hathaway, que considera curvas del tipo:

$$I_m = K \cdot t^{-a}$$

Donde K y (para España, según cálculos del Instituto Eduardo Torroja, tienen los valores de  $(= 0,55, K = 9,25Ih$ , siendo Ih la intensidad específica probable de aguaceros de una hora de duración. Aplicando las curvas del manual "Datos para el dimensionamiento de Jaime Nadal Aixala", obtendremos para el cálculo una  $I = 50$  l/seg ha aproximadamente.

El total de aguas pluviales a desaguar sería de:

$$501/\text{seg ha} \times 30 \text{ ha} = 1.500 \text{ l/seg.}$$

Siendo prudente considerar un máximo de 200 l/seg para cada conducción.

En el recorrido perpendicular al río donde se hace la conexión a una tubería existente de diámetro 60 cm, se prolongará con secciones del mismo orden para una pendiente del 0,3%. No plantea pues, problemas especiales la instalación de alcantarillado en el sector.

Las características generales serán las mismas que en el caso de las fecales, si bien son admisibles menores velocidades. El Proyecto de Urbanización contendrá la solución del diseño y el cálculo de manera pormenorizada.

### 3.4.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Para el funcionamiento adecuado de la red de abastecimiento para consumo humano y riego para jardinería, existe "Proyecto de Captación de Aguas Subterránea", donde se garantiza el caudal de agua suficiente para cubrir las necesidades al Sector.

Materiales a emplear: Conducciones de tubería de polietileno de 10 atms.de presión de trabajo.

Bocas de riego, diámetro salida -40 m/m.

Bocas de incendio, diámetro salida -100 m/m.

Depósito regulador de 500 m<sup>3</sup> de capacidad.

Acometidas a la red general.

Válvulas de compuerta, arquetas de llaves y tapas y cerco de fundición dúctil.

#### 3.4.1.- CAUDAL NECESARIO

##### ABASTECIMIENTO URBANO

###### A) CONSUMO HUMANO

Nº de tomas de agua: 551 unidades

Tomando como media 4 hab./toma: 2204 hab.

El consumo de éste capítulo sería:

$$551 \text{ tomas} \times 4 \text{ hab.} \times 300 \text{ l/hab.día: } 661 \text{ m}^3/\text{día}$$

###### B) CONSUMO PARA RIEGO- JARDINERÍA - BALDEO Y LIMPIEZA

En este capítulo se estiman 14 ha para jardinería, valdeo de calles y 120 días de consumo al año.

El consumo para este capítulo sería:

$$14 \text{ ha} \times 40 \text{ m}^3/\text{ha/día: } 560 \text{ m}^3/\text{día.}$$

##### TOTAL DEMANDA PREVISTA

Diaria

A) Consumo humano: 672 m<sup>3</sup>

B) Riego, jardinería, valdeo y limpieza: 560 m<sup>3</sup> (solamente 120 días al año)

Anual

$$(672 \text{ m}^3 \times 365 \text{ días}) + (560 \text{ m}^3 \times 120 \text{ días}) = 312.480 \text{ m}^3$$

##### APORTACIÓN MÁXIMA PUNTUAL

Para 10 horas de bombeo diario, sería:

$$672000 \text{ l/día} : 36.000 \text{ seg.} = 18,66 \text{ l/seg.}$$

### 3.4.2.- CÁLCULOS HIDRÁULICOS

Datos de partida

Caudal necesario: 1.200 l/min

Caudal de cálculo: 20 l/seg.

Presión de servicio fin de impulsión: 1,5 Kg/cm<sup>2</sup>

Profundidad de la bomba: 140 m

Nivel dinámico de explotación: 120 m

Según cálculos de proyecto se adopta un grupo electrobomba sumergible, multicelular y trifásico de 380/660 V y cuya potencia comercial es de 60 C.V. .

#### CARACTERÍSTICAS DEL SONDEO

El sondeo de reconocimiento será de = 550 metros.

Los diámetros serán:

0 - 20 m-diámetro perforación: 660 mm

20 - 250 m-diámetro perforación: 600 mm

250- 550 m-diámetro perforación: 500 mm

Método de perforación: Se realizará con tren de perforación a rotación con circulación inversa.

Material : El sondeo se entubará totalmente con tubería de acero soldado. S T-46.

### 3.5.- CANALIZACIÓN PARA LA INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES.

Se prevé la canalización necesaria para la introducción de la infraestructura de telecomunicaciones, con un trazado previsto en la acera.

La infraestructura a construir dependerá, en cierta medida de la negociación con las compañías, pero el trazado general no presentará variaciones significativas, y estará constituido por un paquete de tubos de P.V.C. enterrados bajo aceras, con arquetas de entrada a las parcelas.

Según lo informado por la Compañía Telefónica Nacional de España, existe en la actualidad una línea que discurre paralelamente a la C.N. 630 por su margen izquierda. Se procederá de acuerdo con la Compañía al soterramiento de la conducción, no existiendo problema para futuras conexiones al haber suficiente capacidad en la zona.

### 3.6.- ENERGÍA ELÉCTRICA

Las redes de distribución de la urbanización, se ajustarán fielmente a lo indicado en el PP y en las Normas NI de la Empresa Suministradora.

Se dejarán los tubos de reserva que sean necesarios cuyo número y especificación se organizará en el PP y en el proyecto específico de equipamiento eléctrico de la urbanización contando siempre con el criterio de la EE.EE. IBERDROLA SA, siendo las canalizaciones, todas ellas, dentro de la superficie de la actuación subterránea.

Las redes de distribución exterior, serán objeto de un estudio pormenorizado de viabilidad, una vez conocidos los datos de previsión de cargas, por parte de la EE.EE., en el cual se deje constancia la incidencia de las distintas actuaciones que se conocen y que se pretenden acometer en un plazo medio.

Será conveniente, contemplar en este estudio, las posibilidades de crecimiento vegetativo que pudiera darse en los alledaños de estas actuaciones, para establecer la incidencia de cada actuación y la previsión de potencia para futuros suministros desconocidos.

Los centros de transformación serán cerrados del tipo prefabricado, que impacten lo menos posible en la actuación urbanística.

#### 3.6.1- Previsión de cargas para viviendas..

El número total de suministros unitarios para la previsión de cargas por este concepto, se establece de forma aproximada, de la siguiente manera:

#### TOTAL PREVISIÓN DE CARGAS PARA VIVIENDAS

ADOSADAS	280	5,75	kW/Sumi-A	1610,00
PAREADAS	102	9,2	kW/Sumi-P	938,40
INDIVIDUALES	169	9,2	kW/Sumi-I	1554,80

(kW) W asig (kW) 4103,20

## 3.6.2.- Previsión de cargas para zonas de equipamiento.

La superficie asignada para equipamientos según el PP en estudio, es del orden de 6.700 m<sup>2</sup>, que estableciendo una densidad de carga de 20 W/m<sup>2</sup> y 100 W/m<sup>2</sup>, computa una previsión de potencia de:

## TOTAL PREVISIÓN DE CARGAS PARA EQUIPAMIENTOS

EQUIPA MUNICIPAL	3700	0,02	kW/Sumi-Eq	74,00
PAREADAS	2000	0,1	kW/Sumi-Eq	200,00
				0,00
	(m <sup>2</sup> )	W asig (kW)		274,00

## 3.6.3.- Previsión de cargas para usos de bombeo y otros.

Las cargas previstas para este apartado, se han establecido una vez conocido el estudio de necesidades del sondeo y el riego necesario para la presente actuación urbanística.

## TOTAL PREVISIÓN DE CARGAS PARA BOMBEO Y OTROS

SONDEOS	20	0,736	kW/Sumi-Bom	14,72
RIEGO	20	0,736	kW/Sumi-Rie	14,72
INCENDIO				0,00
	(c.v.)	(kW)/CV		29,44

## 3.7.- ALUMBRADO PÚBLICO DE VIALES Y DECORATIVO.

Se computa, de forma aproximada, una canalización total de 3.100 m.

La potencia unitaria por punto será de 150 W máximo, más las pérdidas del equipo que para esta potencia será el ECOLUM de AEEE de 156 W.

El número de puntos será del orden de 105 W.

## TOTAL PREVISIÓN DE CARGAS PARA A.P. VIALES Y DECORATIVO

VIALES	38	0,156	kW/Sumi-Bom	5,93
DECORATIVO	90	0,156	kW/Sumi-Rie	14,04
				0,00
	(Nº Ptos)	(W uni)		19,97

TOTAL 1,8 35,94

## INCIDENCIAS SOBRE LOS DISTINTOS NIVELES DE POTENCIA

## INCIDENCIA SOBRE EL NIVEL DE POTENCIA EN CTs:

Concepto	(KW)	Cred	Kvas
Viviendas	1840,00	0,44	809,60
Equipamientos	274,00	0,67	183,58
Bombes y otros	29,44	1,00	29,44
A.P. viales y decor	35,94	1,00	35,94

Total incidencia en CTs 1.58,56

## INCIDENCIA SOBRE EL NIVEL DE POTENCIA EN LMT:

Concepto	Ccoin	Kvas	Kvas
W Lmt en (Kvas)	0,85	1058,56	899,78

## INCIDENCIA SOBRE EL NIVEL DE POTENCIA EN BARRAS:

Concepto	Ccoin	Kvas	Kvas
W ETD en (Kvas)	0,95	899,78	854,79

Esta potencia será suministrada por parte de la Empresa Suministradora Iberdrola SA, previos los trámites, estudios y proyectos específicos que en su día se redacten, y las condiciones fijadas de punto de entronque que una vez conocidas, serán adjuntadas al expediente.

## 4.- USOS Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

## 4.1. Usos.

La utilización actual de la totalidad del espacio objeto de la actuación es muy limitada, aún cuando existen determinadas circunstan-

cias que es preciso determinar, pues tendrán su importancia en la ordenación futura del territorio.

El área de SUP vinculado al conjunto de la población, estaría básicamente ocupado por un espacio boscoso de pinos de repoblación, que como tal sistema general, o asimilado al mismo, sería cedido al Ayuntamiento de Sariegos.

A lo largo del borde este y con frente a la carretera N-630, existen diversas edificaciones, básicamente residenciales, con algunas de ellas afectadas por la propia servidumbre de la carretera.

El Plan tiene en cuenta esta situación, y sin perjuicio de las por menorizaciones y desarrollo de esta cuestión en el proyecto de actuación, establece alternativas según se produzca la integración o incorporación a la actuación de los titulares de parcelas edificadas. Se prevé en algunos supuestos que el ámbito de la edificación en manos de su titular sustituiría a la parcelación prevista sobre la misma. Aquellos afectados por la servidumbre de viales, habrán de ser objeto de demolición con la correspondiente indemnización a sus titulares.

Con respecto al resto, y como se ha señalado en otro apartado, estaría ocupado por terreno de barbecho, salvo la existencia de áreas arboladas, básicamente presentes en el borde éste y, generalmente, vinculadas al espacio ocupado por las edificaciones.

Existen, además, una cierta estructura de caminos básicamente longitudinales, así como la instalación de una antena de telefonía y un trazado subterráneo de red de servicio que habría que incorporar y compatibilizar.

## 4.2.- Estructura de la propiedad del suelo.

La estructura de la propiedad diferencia la superficie destinada a dotación pública al servicio de toda la población, prácticamente de titularidad única, del resto, que está dividida entre un número importante de propietarios, según la referencia catastral que se acompaña, si bien, parte de ellas, han sufrido ya cambios de titularidad, que se reflejarán en el proyecto de actuación.

La inclusión de fincas en el ámbito, es total o parcial, señalándose con un asterisco aquéllas cuya integración es solo parcial. Este documento propone, además, como se justifica en otro apartado, que el plan efectúa un pequeño reajuste de fincas.

De las fincas incluidas totalmente, la división sería la siguiente:

Menos de 1.000 m <sup>2</sup>	28
Entre 1.000 m <sup>2</sup> y 5.000 m <sup>2</sup>	87
Entre 8.000 m <sup>2</sup> y 10.000 m <sup>2</sup>	8
Mayores de 10.000 m <sup>2</sup>	3

Además, habría que incluir la gran superficie integrada en el sistema general que se vincularía a la actuación. Con la nueva delimitación, resultado del acuerdo de la CTU de 3 de febrero de 2004, se incluiría en proporciones muy pequeñas, junto con la parcela de los depósitos de agua adscritos al suelo urbano exterior, partes de fincas ubicadas al extremo Norte de este suelo de dotación pública, pero la mayor parte es de titularidad única.

La modalidad más característica del parcelario, del área del sector desarrollable, como tal -salvo, como se ha señalado en el SUP destinado a dotación pública al servicio de toda la población, básicamente unificado en su titularidad, con las salvedades antes señaladas-, sería la comprendida entre 1.000 m<sup>2</sup> y 5.000 m<sup>2</sup> que dada la gran amplitud del área presenta evidentes dificultades para el desarrollo por el sistema de Compensación.

No obstante, desde ese origen de propiedad atomizado según la referencia catastral, se está pasando en la actualidad, cuestión que se reflejaría en el proyecto de actuación, a una mayor concentración de la titularidad, reuniendo ya un propietario más del 50 por 100 del ámbito total incluido el SUP al servicio de toda la población.

## 5.- MARCO LEGAL.

## 5.1.- Cuestiones Generales.

Según las NUM del municipio de Sariegos, el sector estaría incluido dentro del suelo urbanizable delimitado por ordenación detallada nº 31, de Carbajal de Legua.

La ficha de referencia será la siguiente:

## ASPECTOS CUANTITATIVOS DEL SECTOR:

SUPERFICIE TOTAL: (m<sup>2</sup>): 481.226.SUPERFICIE DESTINADA A DOTACIÓN PÚBLICA AL SERVICIO DE TODA LA POBLACIÓN ADSCRITA A ESPACIO LIBRE: (m<sup>2</sup>): 193.389.SUPERFICIE NETA (m<sup>2</sup>): 287.837.

DENSIDAD EDIFICATORIA: (VIV/HA): 15.

APROV. MEDIO MÁXIMO (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el uso predominante): 0,40.

PLANEAMIENTO:

FIGURA NECESARIA:

Plan Parcial Proyecto de Actuación. Proyecto de Urbanización.

CARGAS:

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

PLAZOS:

No se exige ningún plazo.

5.2.- Condiciones vinculantes:

La urbanización se podrá realizar en varias fases.

Los viales vendrán determinados por el Plan parcial correspondiente respetando los marcados en los planos de ordenación. Los Caminos existentes se convertirán en calles adoptándolas a la sección correspondiente.

Las cesiones de ESPACIOS PÚBLICOS se realizarán en la zona de la cornisa.

Las condiciones básicas que se derivan de la ficha del sector, serán las siguientes:

- Redacción de un solo plan parcial, dado que se trata de un solo sector delimitado.

- Adscripción de un SUP destinado a dotación pública al servicio de toda la población.

- Posibilidad de realizar la urbanización en varias fases, lo que tendría relación con las etapas y unidades de la actuación.

- Predeterminación de los viales. Los caminos existentes se convertirán en calles adaptándolas a la sección correspondiente.

- Las cesiones de espacios libres se realizarán en la zona de cornisa, es decir, en su borde oeste.

Todas y cada una de las condiciones anteriormente mencionadas se cumplimentan en el desarrollo del presente Plan Parcial, justificada en el capítulo siguiente.

5.3.- Condiciones específicas.

La ordenación específica a aplicar sería la siguiente:

Ordenanza III. Artículo 193 y siguientes de las NUM, que se dan por reproducidos.

Como normas de referencia de las NUM, y sin evaluar aquéllas que se refieran a cuestiones particulares y específicas, serán de especial mención las siguientes:

Artículo 7 (normas de interpretación), artículo 12 (categorías del suelo urbanizable), artículo 14 (dotaciones urbanísticas), artículo 15 (calificación zonal), artículo 20 (planes parciales), artículo 50 (densidad edificatoria y proporción de tipologías de viviendas), artículo 106 y siguientes (dotaciones locales y generales), 112 y siguientes (vías públicas), artículo 121 y siguientes (dotaciones e infraestructuras), artículo 130 y siguientes (dotaciones de espacios libres, artículo 136 y siguientes (dotaciones de equipamientos zonales).

En cuanto a la Ley LUCyL/99, serán de referencia genérica en la cuestión:

Artículo 20 (derechos en suelo urbanizable que remite al 18), artículo 21 (plazo para el cumplimiento de deberes urbanísticos), artículo 32 (instrumentos de planeamiento), artículo 35 (sector), artículo 38 (calidad urbana y cohesión social), artículo 39 (equidistribución), artículo 44 (determinaciones de detalle del planeamiento), artículo 46 (planes parciales), artículo 50 y siguientes (elaboración y tramitación del planeamiento), artículo 65 y siguientes (gestión urbanística y sistemas de actuación).

## 6.- MEMORIA VINCULANTE.

## 6.1.- Cuestiones generales.

El artículo 51 de la LUCyL/99 señala la necesidad de que la documentación incluya una memoria de carácter vinculante que fija

los objetivos y propuestas generales del documento. En todo caso, y con carácter interpretativo, como se ha señalado con anterioridad, se tienen en cuenta para fijar su alcance lo preceptuado en el artículo 142.4a) del Reglamento 22/2004 del 29 de enero. Esta memoria estaría relacionada con el cumplimiento de la ficha del sector de las NUM.

El Plan Parcial, único, desarrolla el SUDSO 31. "Cueto del Moro" de Carbajal de la Legua, que incluye una amplia superficie de sistema general vinculada a la actuación y que ocupa más de 1/3 de su superficie. Se cumplen así los criterios expresados en las fichas de las NUM. Este sistema general se cedería con la aprobación de la primera unidad de ejecución. Se utilizará para ello la modalidad de ocupación directa del artículo 93 de la LUCyL/99. El desarrollo del área, siguiendo las determinaciones de las NUM se efectúa en la modalidad de vivienda unifamiliar, en sus tres tipologías de vivienda adosada, pareada y aislada, respetándose las condiciones de proporcionalidad máxima, básicamente referidas a la modalidad de adosada.

El modelo de ordenación se adecua a las condiciones del as NUM de Sariegos, según las previsiones de la ordenanza 3.

En el Plan se justifica la posibilidad de realizar los accesos y las conexiones de los diversos servicios.

El planeamiento se prevé en un desarrollo escalonado a través de las correspondientes etapas, polígonos y fases de urbanización. Todo ello sin perjuicio de que se pueda acumular el desarrollo de varias de ellas según las circunstancias de la ejecución.

En los apartados siguientes se cumplimentan los extremos propios de la memoria justificativa a que hace referencia el mencionado artículo 142.4a) del Reglamento 22/2004 de 29 de enero.

Así:

- Justificación de la delimitación del sector.

La delimitación del sector figura recogida en las NUM, como se refleja a continuación y que, además, contiene la prescripción de que el sector debe desarrollarse mediante un solo Plan Parcial.

- Sistema general.

El sistema general preciso para el desarrollo del sector figura incluido en el mismo como sistema al servicio de toda la población, y estar constituido por el área del "Cueto del Moro".

Su configuración figura recogida en la ficha de las NUM, con una superficie de 193.389,00 m<sup>2</sup>, aunque en realidad su superficie y según figura en el Plan Parcial es de 202.137,55 m<sup>2</sup>.

- Dimensionado de sistemas locales.

El dimensionado de las dotaciones locales tiene en cuenta lo preceptuado por los artículos 43 y 44 de la LUCyL/99, como se justifican en los cuadros comparativos:

Tipología	Estándares	Plan Parcial	Comparación de superficies
Dotación de equipamientos	17.303,09 m <sup>2</sup>	17.952,96 m <sup>2</sup>	+ 649,87 m <sup>2</sup>
Espacios libres	17.303,09 m <sup>2</sup>	28.597,24 m <sup>2</sup> (*)	+ 11.294,15 m <sup>2</sup>

- Accesos

Los accesos se integran en el entorno, en las condiciones que figuran en el apartado correspondiente.

Además de los apartados que figuran a continuación, otras cuestiones relacionadas con la memoria vinculante figuran recogidos en el apartado 10 de la Memoria General.

## 6.2.- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.

El área se configura como suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada y, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 14.a) de la LUCyL/99, las propias Normas Urbanísticas Municipales entienden adecuada su transformación en suelo urbano.

En este sentido, figura en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de 4 de octubre de 2001, una referencia específica al área en el apartado 13.1 del tenor literal siguiente:

El Suelo Urbanizable No Delimitado situado a ambas márgenes de la carretera N-630, al objeto de incorporar la zona denominada "Cueto del Moro", actualmente de propiedad privada que no posi-

bilita el uso y disfrute público, como dotación pública al servicio de toda la población, con carácter de espacio libre, parque natural, de tal forma que se garantice su protección y su mejor conservación para adscribirlo al sector o sectores que se delimiten, o bien, aplicando el sistema de expropiación, lográndose, en ambos casos, la titularidad pública de los terrenos.

Por una parte, los sectores del Suelo Urbanizable Delimitado del núcleo de Carbajal de la Legua, con objeto de que se incorporen a su ámbito los terrenos clasificados erróneamente en la última documentación presentada como Suelo Rústico con Protección Natural Forestal (Protección Natural) SR/PN/ZR, que coinciden con la cornisa comprendida entre el vial que une la Casa de Cultura y la N-630, con el límite norte de la Urbanización "El Montico", con la prescripción de que, la totalidad de su ámbito, se destine a los sistemas locales de espacios libres de los distintos sectores colindantes, al objeto de preservar dicha zona de la edificación, para que la cornisa topográfica siga manteniendo su carácter de elemento definidor del paisaje, prescripción que se incorporará como determinación vinculante en las correspondientes fichas de desarrollo de los Sectores afectados.

Consecuencia de esta determinación fue la transformación del suelo en urbanizable delimitado con la inclusión o vinculación de la dotación pública al servicio de toda la población.

El desarrollo del suelo urbanizable adscrito al núcleo de Carbajal de la Legua, figura recogido en la memoria justificativa de las Normas Urbanísticas cuando hace referencia a las zonas altas de Carbajal y la incidencia de las cotas superiores a 890 metros.

La gran amplitud del sector pudiera hacer plantear la posibilidad de desarrollar el territorio mediante varios planes parciales.

Tal circunstancia no es posible, aun cuando exista una cierta referencia al respecto en las NUM, dado que el sector ya figura delimitado en las NUM de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20, en desarrollo de los artículos 14, 19,a), 35 y 46 de la LUCyL/99. No obstante, este problema se obviaría mediante la delimitación de las unidades y el plan de etapas, sin perjuicio de que pudieran ser objeto de unificación, parcial o total, mediante el proyecto de actuación.

El sector que, como se ha señalado, debe desarrollarse a través de un único plan parcial, incluye en su ámbito un sistema destinado a dotación pública al servicio de toda la población, adscrita a espacio libre.

El carácter del sistema respondería a la definición que figura en el artículo 107 de las Normas Urbanísticas Municipales.

Son el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población que integran la estructura general básica de la ordenación urbanística determinante del desarrollo urbano y territorial, prevaleciendo su carácter sobre el del régimen del suelo al que pertenece y anulando o condicionando el uso lucrativo del suelo por los particulares, a causa del interés general para la colectividad. Vienen determinados por el planeamiento urbanístico o planes de ordenación del territorio y sectoriales de rango superior.

La obtención por el Ayuntamiento del sistema lo sería mediante la cesión gratuita a través del sistema de actuación, que se aplique en el plan parcial, de acuerdo con el artículo 110 de las Ordenanzas de las NUM.

El marco legal de referencia estará regulado por los siguientes artículos de la LUCyL/99:

Artículo 44.2.e). El suelo urbanizable puede contener igualmente las dotaciones urbanísticas incluidas.

Artículo 41, relativo al plan general y aplicable por extensión manifiesta, literalmente.

El cálculo del aprovechamiento medio incluiría el sistema, como ámbito de acuerdo con el artículo 39 de la LUCyL/99.

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.

Es decir, computarían todos los usos, medidos en metros cuadrados construibles en el uso predominante, los coeficientes de ponderación de los demás, incluyendo el aprovechamiento de las dotaciones privadas, pero con exclusión de las públicas. Este aprovechamiento ponderado, se computa sobre la totalidad del sector incluidos los sistemas, excluyendo solo las dotaciones públicas ya existentes tanto generales como locales, excepto que hubieran sido obtenidos por expropiación.

La cesión gratuita de la dotación, formando parte del sistema de actuación figura recogida en los artículos 66.a), que se efectuará con la aprobación del proyecto de actuación (artículo 77 LUCyL/99) y la necesaria integración en la unidad o unidades de actuación, según el artículo 73 de la propia normativa.

Todo ello supone que a efectos de gestión, el sistema, aunque de hecho general, actuará como una dotación más del sector, adquiriendo realmente la sistemática del sistema general, una vez sea cedido al Ayuntamiento, al cual correspondería la eventual urbanización y mantenimiento.

Así, de conformidad con los artículos 18 y 20 de la LUCyL/99, será preciso cumplimentar y tener en cuenta:

- Cesión gratuita de las dotaciones públicas de sistemas locales y generales.

- Cesión del 10 por 100 del aprovechamiento al Ayuntamiento. A materializar en el proyecto de actuación y sin perjuicio de todas las modalidades que al efecto prevén la LUCyL/99 y las NUM.

- Los costes de urbanización se extenderán:

. Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes alcancen las condiciones de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales.

. Costes de urbanización y cesiones necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o reforma. Todo ello de forma que se asegure su correcto funcionamiento en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico. Habría que añadir que cabría ponderar la participación del sector en los enlaces con los sistemas generales cuando se tratase de un acceso común o compartido.

. También se atribuyen al sector los gastos que correspondan para mantener el aprovechamiento que excedan del correspondiente a los propietarios.

6.3.- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formula en las NUM.

El plan se realiza dentro de las previsiones de la ficha de las NUM, no alcanzando, ni mucho menos, dadas las características de la ordenación, las previsiones máximas que posibilitaría el desarrollo de la misma.

De todos modos se entiende preciso que se realice respecto a las determinaciones de las NUM, un ligero reajuste de linderos en su borde oeste, es decir, la cornisa que mira a Carbajal de la Legua.

Este borde que, aparentemente pretende seguir un límite parcelario, trasladado sobre planos de mayor escala, supone la afectación de pequeñas partes de parcela, que de otra forma estaría integrada en su totalidad en otro sector situado más al oeste. Para evitar esta situación, que en nada favorece a la ordenación, a los derechos de los respectivos propietarios y a la situación del resto, se propone este

reajuste de linderos que se adecuará a los criterios presentes en el artículo 46 de la LUCyL/99.

Se desarrolla un solo plan parcial a pesar de que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de las NUM, hubiera sido posible teóricamente la subdivisión en ámbitos de, al menos, 40.000 m<sup>2</sup>, dado que la incidencia del SUP al servicio de toda la población, obligaría, de hecho, a su ordenación unitaria.

Circunstancias a la que habrá que unir igualmente la incidencia de las áreas con preexistencias con frente a la carretera N-630.

6.4.- Criterios para la asignación pormenorizada de usos.

Se sigue el criterio de ordenación presente en las NUM, según las previsiones de la ordenanza 3.

Se utilizan las tres modalidades de vivienda unifamiliar presente en la normativa de:

- Viviendas adosadas.
- Viviendas pareadas.
- Viviendas aisladas.

Se respetan las condiciones de proporcionalidad máxima, del artículo 50 de las ordenanzas, de no superar el 50 por 100 de la superficie edificable en la modalidad de vivienda adosada.

El resto del espacio se destina a dotaciones y espacios libres, con la posibilidad de determinar aquéllas de titularidad privada.

Como ya se señala en otros apartados, la ordenación que incidiría sobre los edificios preexistentes, permitiría a sus titulares conservar los mismos, salvo los afectados por la carretera. Tal determinación incide, básicamente, en área ordenada en la modalidad de viviendas adosadas. Esta última, podría incluso verse limitada en su proporción numérica por el mantenimiento de las viviendas existentes.

6.5.- Razones que justifique el dimensionado de los equipamientos en función de las necesidades previstas.

El dimensionado de las dotaciones y equipamientos, se adecua igualmente a las condiciones de ubicación señaladas en las NUM.

Las exigencias dotacionales se adaptarán a lo preceptuado en la LUCyL/99 y NUM.

Las previsiones del suelo urbanizable delimitado están fijadas en 40 m<sup>2</sup> construibles por cada 100 m del uso predominante. La mitad destinadas a zona verde y otra mitad a dotaciones. Todo ello según los artículos 43 y 44 de la Ley.

El desarrollo de la cuestión en las NUM figura en los artículos 106 y siguientes y 130 y siguientes.

Para el cálculo de las dotaciones, el artículo 39.2, de la LUCyL/99 señala en sus apartados a) y b), anteriormente reproducidos, el cómputo de los aprovechamientos de las dotaciones privadas, sin perjuicio de los correspondientes coeficientes de ponderación.

Estas circunstancias hacen necesario determinar si el uso predominante es el de la modalidad específica de vivienda unifamiliar, es decir, aquella subvariedad que ocupe una mayor superficie edificable o la del conjunto de vivienda unifamiliar, considerada como un todo. La opción se realiza por esta última, dado que:

a) Al ser predominante, aunque sin llegar al tope del 50 por 100, la modalidad adosada, obligaría a integrar coeficientes superiores a 1 para el resto de las modalidades. De ahí que la pareada y aislada serían susceptibles de generar más necesidades de dotaciones, esencialmente en espacios libres, que la adosada, cuando en realidad no es así.

b) El propio artículo 95 de las ordenanzas de la NUM unifica en el concepto de uso el global la vivienda unifamiliar, sin distinguir sus diversas modalidades. Diferenciando tal uso de las dotaciones o la actividad terciaria.

c) De ahí que toda la superficie edificada relativa al uso predominante se unificará en una medición real sin establecer ningún criterio de ponderación.

d) No obstante, cuando se desarrolle el correspondiente proyecto de actuación y sistema de actuación por compensación, sí que cabría de incluir criterios de ponderación para garantizar el reparto equitativo de derechos y deberes entre los titulares, ya que sus valores no son idénticos a igualdad de superficie.

Las dotaciones públicas, tanto de sistema general como de sistema local, serán objeto de cesión gratuita mediante la gestión del sistema de actuación, tal como determina el artículo 66 del título III de la LUCyL/99 y en su desarrollo, y el artículo 110 de las NUM. Estas cuestiones se desarrollan en otros apartados del presente documento.

6.6.- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos.

Esta cuestión ya ha sido objeto de análisis en el apartado anterior. En principio, todas las zonas verdes y equipamientos de estándares serían públicos y, por tanto, de cesión al Ayuntamiento de Sariego, pudiendo ser privados el resto.

Las NUM parten del principio, incluido en el artículo 108, de que, básicamente, los sistemas generales y gran parte de los locales, son públicos, bien sea por su propio carácter y finalidad, por la legislación sectorial o por la iniciativa pública. No obstante, la vigencia del Decreto 22/2004 de 29 de enero hubiera permitido la inclusión de dotaciones privadas.

Esta última posibilidad, ya estaba presente en el artículo 136 de las NUM, cuando preceptúa que las dotaciones urbanísticas de equipamiento social serían:

“La iniciativa privada pueda satisfacer determinadas necesidades sociales como actividad exclusiva, complementaria o alternativa en función de las circunstancias sociales de cada momento. Los equipamientos sociales de iniciativa privada quedan sometidas a las condiciones que se establecen en la legislación sectorial y en las que se señalen en el planeamiento”.

6.7.- Análisis de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración en los sistemas generales.

Gran parte de estos criterios ya vienen reflejados en la ficha propia del sector delimitado. Criterio que, sin perjuicio de que el planeamiento, según las NUM, pudiera justificar otra ubicación o determinación, se mantiene en el desarrollo del presente planeamiento. Así:

1. El trazado de los viarios fundamentales se adecuaría, con las precisiones de detalle posibilitadas por las NUM, con los criterios de las mismas. Ello incidiría de modo relevante en el trazado del acceso principal, a conectar con la N-630 y los otros accesos con el conjunto de sectores y áreas vinculadas al núcleo de Carbajal de la Legua.

2. Los espacios libres están incluidos en la situación pretendida por las NUM, es decir, básicamente en la cornisa del lado oeste. Existen, además, otras áreas no computables.

3. El sistema general vinculado al conjunto de la población se ubica en el tercio sur del área delimitada. Por lo que una importante proporción de todo el ámbito cercano al 50 por 100, estaría ocupado por suelos de dotaciones y sistemas.

4. Las áreas dotacionales se ubican a lo largo de todo el espacio, sería necesaria la relativa dispersión, pero siempre en área de una entidad suficiente, dada la gran extensión longitudinal de todo el territorio. Existiría una mayor vinculación y proximidad a las áreas de vivienda pareada y adosada, dadas sus características específicas.

6.8.- Razones de la elección del sistema de actuación:

El sistema de actuación que se utilizaría sería el de compensación, cuya adecuación inicial parece evidente, dadas las situaciones de titularidad y la iniciativa privada del planeamiento.

Ello surgiría del hecho de que existen ya propietarios de todo el ámbito del sector, incluidos los correspondientes al SUP, dispuestos a asumir su promoción, y a los que les correspondería, como mínimo, el 50 por 100 del aprovechamiento, a que hace referencia el artículo 80 de la LUCyL/99. Solo sería posible optar por la modalidad de concierto en el caso de concurrir las circunstancias señaladas en el artículo 78 de la Ley citada.

En el documento del Plan, relativo a la justificación de las determinaciones expresadas en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento se expresan las razones que han llevado a la elección del sistema de compensación. Todo ello relativo a que existe la justificación de que la promoción del Plan puede justificar la titularidad de, al menos, el 50% de la superficie, que han tomado a la inicia-

tiva de desarrollar el Plan, con la particularidad de que la estructura de la propiedad no impediría la ejecución del Plan.

#### 7.- MEDICIONES

En el plano de parcelario resultante figura la referencia numérica a la totalidad de las parcelas indicando el número de ellas, la modalidad zonificatoria y las cotas. Igualmente se incluye la referencia a las parcelas dotacionales y de espacios libres.

A solicitud del Ayuntamiento de Sariegos se efectúa una propuesta de denominación de las calles, sin que ello prejuzgue la denominación final que el Ayuntamiento decida en su autoridad y competencia. La Propuesta se hace en el sentido de aplicar los nombres de las principales cumbres de la provincia de León, que se entiende, salvo mejor criterio, adecuado para la situación geográfica y amplia perspectiva visual del sector.

#### 8.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO.

##### 8.1 Cuestiones generales.

A los efectos del artículo 39 de la LUCyL/99, el cálculo de los aprovechamientos se relacionaría con la determinación del uso predominante y la comparación de los diversos usos.

Se plantea en el apartado específico si tal concepto se refiere al conjunto del uso residencial unifamiliar, como parece desprenderse del criterio expresado en el artículo 195 de la NUM.

##### 8.2 Cuadro resumen de superficies:

###### A.- Parcelas edificables residenciales:

280 parcelas adosadas.  $50.902,84 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 40.722,27 \text{ m}^2$ .  
 102 parcelas pareadas.  $32.377,82 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 16.188,91 \text{ m}^2$ .  
 169 parcelas individuales.  $74.010,78 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 29.604,31 \text{ m}^2$ .  
 Superficie edificable parcelas: 86.515,49 m<sup>2</sup>.  
 Superficie de las parcelas: 157.291,44 m<sup>2</sup>.  
 Número total de parcelas: 551.

###### B.- Otras superficies

###### 1.- Equipamientos:

Equipamientos según Plan: 17.952,96 m<sup>2</sup>.  
 Equipamiento según estándares: 17.303,09 m<sup>2</sup>.  
 Infraestructuras: 273,67 m<sup>2</sup>.

###### 2.- Espacios Libres:

Espacios libres públicos: 28.597,24 m<sup>2</sup>.  
 Espacios libre públicos según planeamiento: 17.303,09 m<sup>2</sup>.  
 Espacios libres públicos no computables: 14.585,82 m<sup>2</sup>.  
 (representados por la servidumbre de carreteras)

###### 3.- Viales:

Senderos peatonales públicos: 1.528,90 m<sup>2</sup>.  
 Viales: 71.970,73 m<sup>2</sup>.  
 Total sector desarrollable: 292.200,76 m<sup>2</sup>.

###### C.- SUP adscrito a espacio libre: 202.137,55 m<sup>2</sup>.

Superficie total: 494.338,31 m<sup>2</sup>.

##### 8.3.- Plazas de aparcamiento.

Las NUM disponen de la obligatoriedad de prever una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

Igualmente habrán de prever plazas de uso público en la proporción de una por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante según artículo 44.3 b de la LU de C. Y L., por lo tanto en número mínimo de plazas de aparcamiento que se prevén en este Plan Parcial es el que figura a continuación, en la hipótesis que no está clara en la Normativa de que se tratan de dotaciones acumulativas, superiores al mínimo de estándar señalado en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Luego, en esta hipótesis, el estándar sería de:

Edificabilidad total residencial: 86.515,49 m<sup>2</sup>.  
 Plazas de aparcamiento (1 pl./100 m<sup>2</sup> c): 865 Uds.  
 Plazas de aparcamiento en vivienda: 551 Uds.  
 Plazas de aparcamiento totales: 1.416 Uds.

De acuerdo con el tipo de calles que se proyectan en la urbanización tenemos la siguiente cabida de aparcamientos públicos, incluida la proporción correspondiente para minusválidos:

Plazas de aparcamiento red viaria. 1.122 Uds. + 34 Uds (minusválido)= 1.156 Uds.

Plazas de aparcamiento mínimas en parcela: 551 Uds.

Total: 1707 Uds.

El número de plazas de aparcamiento previstas para minusválidos sería de 34, con una medida mínima de 3,30 x 4,50 m. superior a las mínimas exigibles.

No se hace referencia a las plazas de aparcamiento que eventualmente necesitarían los equipamientos públicos y privados a ubicar en el área, pero se entiende que estarían suficientemente cubiertos con el exceso dotacional que prevé el Plan Parcial, sin perjuicio de aquellas que pudieran ubicarse en la propia parcela, de especial referencia a las situadas en proximidad a la carretera N-630.

##### 8.4 Análisis comparativos de cómputos.

Se parte del cálculo de ponderar a uno todos los modelos de vivienda unifamiliar.

###### 1. Calculado sobre edificabilidad máxima posible.

Adosadas:  $50.902,84 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 40.722,27 \text{ m}^2$

Pareadas:  $32.377,82 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 16.188,91 \text{ m}^2$

Individuales:  $74.010,78 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 29.604,31 \text{ m}^2$   
 86.515,49 m<sup>2</sup>

En cuanto a estándares, resultaría:

Dotaciones (20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup>)

Equipamiento s/Plan	Estándares
17.952,96 m <sup>2</sup>	17.303,09 m <sup>2</sup>
Exceso s/ plan	Proporción s/total
649,87 m <sup>2</sup>	20,75%

Zonas verdes: 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup>

ELP s/ Plan	Estándares
28.597,24 m <sup>2</sup>	17.303,09 m <sup>2</sup>
Exceso s/ plan	Proporción s/total
11.294,15 m <sup>2</sup>	33,05%

##### TOTAL ESTANDARES

Según Plan	Estándares
46.550,20 m <sup>2</sup>	34.606,18 m <sup>2</sup>
Exceso s/ plan	Proporción s/total
11.944,02 m <sup>2</sup>	53,80%

La cesión del aprovechamiento medio sería el resultado de aplicar el 10% al aprovechamiento medio, ponderando la participación de las diversas modalidades, cuyo dato específico figura en el presente documento, fijándose las parcelas respecto a las cuales incide. Su destino se adecuará a lo que se acuerde al efecto con el Ayuntamiento, teniendo en cuenta lo preceptuado por la Legislación Urbanística.

Es de señalar que el resto de las dotaciones respecto a las mínimas exigidas por el Plan podría ser de titularidad privada, cuya determinación y situación se señalará en el Proyecto de Actuación, sin perjuicio de que el Plan formula una propuesta de ubicación y superficie, según plano específico, a desarrollar en el Proyecto de Actuación.

##### COMPARACIÓN DE DATOS DEL PLAN PARCIAL CON LAS EXIGIDAS POR LA FICHA

	Ficha	Plan Parcial
Superficie total	481.226 m <sup>2</sup>	494.338,31 m <sup>2</sup>
Superficie destinada a dotación pública	193.389 m <sup>2</sup>	202.137,55 m <sup>2</sup>
Superficie neta	287.837 m <sup>2</sup>	292.200,76 m <sup>2</sup>
Densidad edificatoria	15 viv/ha (721 viviendas)	11,167 viv/ha (551 viviendas)

	Ficha	Plan Parcial
Aprovechamiento medio sin ponderar		
Máximo	0,40	0,2961*
Cálculo real		

\* El cálculo del aprovechamiento medio es resultado de:  
 $86.515,49 \text{ m}^2 \text{ de vivienda} / 292.200,76 \text{ m}^2 = 0,2961$

En la hoja resumen complementaria se incluye, además, el cuadro comparativo con la redacción originaria del Plan

#### CUADRO RESUMEN

MÓDALIDAD EDIFICATORIA	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO
280 parcelas adosadas	50.902,84 m <sup>2</sup> x 0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> =	40.722,27 m <sup>2</sup> .
102 parcelas pareadas	32.377,82 m <sup>2</sup> x 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> =	16.188,91 m <sup>2</sup> .
169 parcelas individuales	74.010,78 m <sup>2</sup> x 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> =	29.604,31 m <sup>2</sup> .
551 parcelas	157.291,44 m <sup>2</sup> .	86.515,49 m <sup>2</sup> .
EDIFICABILIDAD TOTAL PARCELAS	86.515,49 m <sup>2</sup> .	
EQUIPAMIENTO <sup>b</sup>	17.952,96 m <sup>2</sup> .	
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	28.597,24 m <sup>2</sup> .	
TOTAL	46.550,20 m <sup>2</sup> .	
INFRAESTRUCTURAS	273,67 m <sup>2</sup> .	
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS NO COMPUTABLES	14.585,82 m <sup>2</sup> .	
SENDAS PEATONALES PÚBLICAS	1.528,90 m <sup>2</sup> .	
VIALES	71.970,73 m <sup>2</sup> .	
TOTAL SUPERFICIE NETA	292.200,76 m <sup>2</sup> .	
DOTACIÓN PÚBLICA AL SERVICIO DE TODA LA POBLACIÓN.	202.137,55 m <sup>2</sup> .	
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	494.338,31 m <sup>2</sup> .	

#### 9.- DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

De acuerdo con el contenido del artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, los Planes Parciales de iniciativa particular, deben de contener una serie de determinaciones como son la conveniencia de la Urbanización, la relación de los propietarios y las expresadas en el artículo 46 del citado Reglamento, donde destacan los compromisos y garantías de la Urbanización.

a.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación

a.1.- Modo de ejecución.

Las obras de urbanización se ejecutarán mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, al que habrán de ajustarse las alineaciones y rasantes previstas en el Plan Parcial.

En el Proyecto de Urbanización, se garantizarán las obras durante el plazo mínimo de un año, mediante los avales y garantías necesarias.

La ejecución de las obras se hará directamente por empresas urbanizadoras, si durante el tiempo anterior a dicha ejecución, se incorporara alguna a la Junta de Compensación y en los términos de equivalencia y condiciones que se establezcan en el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, que se redacten para este Sector.

En caso de no existir empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta de Compensación, ésta procederá a la adjudicación de las obras contenidas en el Proyecto de Urbanización, teniendo presente el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

a.2.- Sistema de actuación y justificación de la elección de este sistema.

El sistema de actuación que se establece con carácter general es el de Compensación, regulado en el Reglamento de Gestión Urbanística por los artículos 157 a 185 incluidos en la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

La elección del sistema de Compensación, se ha efectuado en virtud de los siguientes puntos:

1.- La iniciativa, ha partido de los particulares, no de la Administración, que se constituirán en Junta de Compensación que se tramitará por el Órgano Urbanístico de Control.

2.- Los propietarios promotores, colaborarán recíprocamente con el Ayuntamiento, para conseguir el fin propuesto.

3.- La estructura de la propiedad del suelo, no es un elemento negativo en el planteamiento de la operación, ni existen usos que por sus características compliquen la urbanización y la gestión.

b.- Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios.

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

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

La ejecución de las obras del presente Plan Parcial, se pretende llevar a cabo en una etapa de veinticuatro meses de duración, pudiéndose ampliar este plazo en doce meses más, teniendo que desarrollarse en dicho período los distintos servicios que se contienen en el presente documento de planeamiento.

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

Asimismo, la Junta de Compensación, una vez terminadas completamente las obras y comprobado su óptimo funcionamiento, acepta el que el Ayuntamiento pueda recibir, a partir de entonces, los terrenos ocupados por las vías y espacios públicos, teniendo este como plazo máximo para hacerse cargo de ellas, el de tres meses a contar desde la fecha de recepción definitiva de las mismas.

En tanto la Junta de Compensación no reciba definitivamente la Urbanización, la empresa adjudicataria de las obras de urbanización, se obliga a atender su conservación, y el funcionamiento de los servicios urbanos, así como la vigilancia de dicho funcionamiento.

C.- Garantías de cumplimiento.

La garantía del exacto cumplimiento de los compromisos anteriormente expuestos, se hará efectiva mediante la presentación del correspondiente aval bancario por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización de este sector, según la evaluación establecida en este Plan Parcial, haciéndose efectivo una vez aprobado definitivamente este Plan Parcial.

D.- 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 o jurídicas, así como los créditos oficiales y particulares a que son acreedores este tipo de realizaciones, sirviendo los propios terrenos a urbanizar como garantía de dichos créditos y de la financiación necesaria que en su momento solicite en las entidades bancarias.

#### 10.- ATRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO

De conformidad con los artículos 18 de la Ley 6/98 y, en su desarrollo, 19 de la LUCyL/99, les corresponde a los titulares de suelo el 90 por 100 del aprovechamiento medio del sector.

El cálculo del aprovechamiento medio figura en el artículo 39 de la LUCyL/99.

Se calcula dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector por su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

- El aprovechamiento lucrativo total del sector se obtiene sumando todos los aprovechamientos lucrativos, en este caso residencial que el plan permite, incluyendo las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las públicas.

- Los aprovechamientos se expresan siempre en metros cuadrados construidos en el uso predominante. Para ello el planeamiento fijará los coeficientes de ponderación entre dicho uso y los demás que se permiten en función de las circunstancias del municipio y del sector.

- En el área no hay en la actualidad ninguna dotación existente.

Es de indicar que el aprovechamiento medio máximo, aquí 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ya viene incluido en las NUM, por así exigirlo el artículo 44 de la LUCyL. El plan al limitar el aprovechamiento, limita esta cifra según es analizada en el apartado específico.

- De acuerdo con el artículo 73 de la LUCyL, el exceso de aprovechamiento lucrativo sobre el que corresponde a los propietarios se atribuiría al Ayuntamiento y se incorporaría al patrimonio municipal de suelo.

## 11.- SISTEMÁTICA DE ORDENACIÓN.

Este apartado se configura como un complemento de la memoria vinculante.

### 11.1.- Propuesta de Ordenación:

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

#### A) En relación con su situación:

La zona cuya ordenación nos ocupa, de gran extensión superficial, está diseñada por sus características reflejadas en las propias NUM, como una ubicación idónea para la instalación en el territorio de un área residencial de baja densidad, propiamente para primera vivienda. Todo ello por su localización general en el territorio, con los criterios y peculiaridades que ello supone.

#### B) En relación con las características del medio físico.

La topografía de este territorio -del que se segregaría con sus circunstancias propias el área de dotación general, que se configura en un cerro de relativa altitud topográfica y densamente arbolado-sería básicamente llana con ondulaciones y frente de cornisa elevada, de manera que obliga, no obstante, al tratamiento de rasantes. Se trataría de una escalón respecto a las áreas por donde transcurre el río Bernesga, con otra vaguada menor hacia el este que limitaría con la N-630, y en donde se recogen las aguas de la zona.

La ordenación, mantendría toda la vegetación del área configurada de dotación general, que sería cedida al Ayuntamiento de Sariegos, con ocasión de la gestión del plan, sin perjuicio de que se utilicen formas de ocupación específica. En tal sistema general la vegetación autóctona se conserva básicamente en su lado oeste y algunas áreas puntuales más, mientras que predomina la repoblación.

El resto, de escasa vegetación y con alguna edificación y arbolado en su borde este, se utilizaría para la implantación residencial, de baja densidad.

#### C) En relación con las infraestructuras existentes.

Las NUM prevén el acceso a través de una conexión en rotonda con la carretera N-630, proyectando, además, diversos enlaces desde la carretera de Carbajal de la Lègua y el propio núcleo.

En la cuestión de saneamiento, habría de instalarse la necesaria depuradora de las aguas fecales, ya que el efluente ha de verterse a la zona de confluencia con el río Bernesga. Esta cuestión se trata en el apartado específico.

En cuanto al abastecimiento de agua se ha hecho un estudio que se acompaña, donde se puede ver la viabilidad de la instalación por tener suficiente para toda la actuación.

La energía eléctrica, no supone, en este caso, un problema particularizado, ya que en proximidad discurre una línea de alta tensión utilizable para dar energía a la implantación. La justificación se realiza en el capítulo específico.

Otros servicios son objeto de análisis en el apartado específico.

### 11.2.- Criterios y objetivos de la ordenación.

Este apartado tiene por contenido definir los objetivos y criterios fundamentales que han de servir de directrices para la propuesta

de ordenación de la zona incluida en el ámbito de este plan parcial. En todo caso, se trata de seguir el criterio expresado por las propias NUM.

#### A) Criterios de ordenación.

##### I. En cuanto al marco físico.

Teniendo en cuenta esta cuestión, propia del planeamiento vigente, que está reflejada en plano y en la ficha correspondiente, además de los criterios propios de la normativa, se hace precisa la ejecución del viario de conexión y enlace principal con la carretera N-630 y, como complementarias, aquéllas que se sitúan en el borde oeste de la actuación, de más difícil trazado topográfico.

##### II. En cuanto al marco urbanístico.

Se trata fundamentalmente y con carácter general de:

- Hacer un planteamiento en la propuesta de ordenación que facilite la ejecución, dentro de la realidad y previsiones urbanísticas e inmobiliarias a corto, medio y largo plazo de la zona.

- Posibilitar la flexibilidad de la ordenación proponiendo la actuación, según su ubicación, de las modalidades de vivienda adosada, pareada y existente, que se entienden adecuadas y dentro de los porcentajes máximos autorizables de cada categoría admitidos por las NUM.

- Se prevé la inclusión de diversas unidades y etapas. No obstante, podrían ser variadas o agrupadas por el correspondiente proyecto de actuación. Otro dato más de flexibilidad, importante para un área de tan gran superficie.

Por otra parte, con carácter particular se pretende:

- Proponer una estructura viaria de acuerdo con las prescripciones del planeamiento general. De todos modos, el carácter básicamente rectangular, pero de gran longitud en relación con el ancho, hace necesaria, a fin de evitar que el sistema viario sea excesivamente longitudinal y rectilíneo, establecer, como, en parte ya figura en las determinaciones de las normas urbanísticas, un modelo que ofrezca un trazado con mínimas curvaturas, básicamente relacionadas con la configuración del terreno y con la modalidad de integración en el área de la dotación general y las accesos a la N-630.

- Ubicar los equipamientos de modo que satisfagan las necesidades de toda la futura población que se asiente, cumpliendo los mínimos de concentración y articulación de las zonas edificables, de una manera clara y concreta.

Se parte para ello de varios principios. Por un lado las prescripciones de las NUM y después las características y amplitud del planeamiento. Se tiende a la búsqueda de un diseño y ubicación de los servicios y dotaciones, que rompa la monotonía y continuidad de las áreas de edificación adosada.

De inicio sería obligado, según las NUM, que, además, contienen un acertado criterio de diseño, una determinada ubicación de los espacios libres. Ello estaría motivado por el hecho de que la ficha de las NUM determina que la cesión de espacios libre se realizaría en la zona de cornisa, figurando incluso en los planos de las normas urbanísticas el diseño del citado espacio. Este se conserva con las mínimas precisiones de detalle.

Los equipamientos tendrán una función al servicio del global del plan, pero, a su vez, de cada área. Tendrían la doble condición de suficiente amplitud para posibilitar dotaciones homogéneas y de concentración de usos, pero, también, los de articulación de las zonas edificables, rompiendo, además, como se ha señalado, los continuos edificados de las modalidades adosadas y pareadas. Tendrán una posición complementaria al área de espacios libres específicos.

### 11.3. Objetivos globales de la ordenación (territorial y estratégica).

- El modelo del que parte la actuación, y en el fondo es su origen, sería lograr igualmente la necesaria integración de la dotación pública al servicio de toda la población, que ocupa algo así como el 40% del total de la superficie. Ello que permitiría la cesión en un espacio estratégico de un área natural conservada, como dotación de sistema general.

Este espacio, sumado a las dotaciones y espacios libres que configuran el resto del sector, significa que el conjunto de las dotaciones,

sin contar los espacios viarios, ocupa casi el 49 por 100 del total del ámbito.

A partir de ahí, el diseño comportaría la conservación de las condiciones ambientales que, entre otras razones, fueron los que determinaron la suspensión del procedimiento del plan parcial del "Cueto del Moro" y de su incorporación al presente sector de gran amplitud, como dotación al servicio de toda la población. Sus titulares actuales se incorporarían, como es obvio, a los propietarios del sector.

- La ubicación de los espacios libres protegen básicamente, por un lado, el área de la cornisa que se conformaría en un sistema continuo de espacio libre de gran incidencia visual y paisajística. Permitiría la realización de sendas peatonales y el disfrute de toda la población, dada su conexión lineal con la dotación general.

- El área, dado el sistema de promoción y de titularidad, se configuraría jurídicamente, y a los efectos de las etapas urbanísticas en unidades de actuación, en varias etapas y unidades. No obstante, cabría la unificación de actuaciones.

- El sistema viario interior, que en su conexión exterior respondería al modelo planteado en las prescripciones de las NUM respetaría, con previsiones, los marcados específicamente en las citadas normas.

El viario principal de 16 metros servía para vertebrar el conjunto edificado y una gran parte de los equipamientos y el área de confluencia de las demás unidades de viviendas adosadas, separadas como se ha señalado, por los diversos espacios dotacionales.

El resto de los viales longitudinales, básicamente de un ancho de 14-12-10 metros, requieren un trazado semejante al anterior, pero con la circunstancia diferenciada, básicamente en su mitad noroeste, de adecuarse a las condiciones del terreno, evitando una excesiva cuadrícula y trazado longitudinal.

Los viarios verticales o transversales están constituidos por los enlaces exteriores exigidos por la ficha, concretamente de 14 metros de ancho. Además, se constata todo el conjunto de vías, de 10 metros de ancho que se integrarían en las de vivienda adosada.

- En cuanto a la tipología de viviendas y de su proporción cabe transcribir el apartado correspondiente del artículo 50 de las NUM.

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

La normativa pretende, y así lo afirma de inicio, evitar que todo el planeamiento se decante por la modalidad adosada, y por ello, la limita a un máximo del 50 por 100. No obstante, después, introduce máximos del 25 por 100 tanto para pareada como para unifamiliar aislada. Principio que interpretado literalmente significaría que la única modalidad posible sería aquella que contase exactamente con las proporciones señaladas, pero no como máximos, sino como dato fijo, pues cualquier renuncia a alguno de los supuestos aumentaría automáticamente las restantes proporciones.

Ante la dificultad de interpretar el texto en su verdadero contenido se solicitó un pronunciamiento del arquitecto municipal, que señaló que el verdadero alcance era la limitación a un máximo del 50 por 100 de las viviendas adosadas, condición que se cumpliría sobradamente en el plan.

Esta interpretación se basaría en la solución para los criterios contradictorios de la NUM según el artículo 7 de las mismas y los artículos 1.281 y siguientes del CC.

- El espacio libre situado a lo largo del límite con la Carretera Nacional 630 alcanzaría una superficie de 13.682,30 m<sup>2</sup>. Tal espacio estaría obligado a ese destino por la servidumbre que provoca la carretera. Sin embargo, como no se puede inscribir un círculo mínimo de 30 metros, no se computan como espacio libre, lo que queda claramente reflejado en el texto del plan y en los planos nº 6 y 7.

El espacio libre computable se sitúa, básicamente, a lo largo de la cornisa, en una superficie de 28.597,24 m<sup>2</sup> cuando el mínimo derivado del artículo 44.3 de la Ley de Urbanismo sería de 17.303,09 m<sup>2</sup>, es decir, un incremento del 65,27%.

- La escala del plan se presenta en 1:2000 para el plano de zonificación (plano nº 5) que está completado por el parcelario (plano nº 6) igualmente de zonificación, pero con escala 1:1.000. Es en este último donde figuran al detalle, con mediciones y superficies, la localización de zonas viarias, sendas peatonales y los cuadros de superficies de zonificación, cesión, equipamientos, dotación, viales y la superficie útil.

- La variación del límite del espacio dotacional público estaría vinculado a una cierta contradicción existente en la serie de planos de las NUM respecto a esta cuestión. Se tiene en cuenta, salvo mejor criterio, la delimitación que se entiende correcta y que corresponde a las características espaciales del área y posibilitada para el plan parcial de acuerdo con los artículos 46 de la LUCyL/99 y 107 de las NUM.

- Como ya se decía con anterioridad, la ubicación del espacio libre se adecua a las determinaciones señaladas por las NUM, y se sitúa a lo largo de la cornisa. En el informe se advierten ligeras variaciones, con reducción de la superficie y parece indicar que aquí no es donde se produce la cesión preceptiva.

La ordenación del plan respecto a esta cuestión sería la siguiente:

a) El área de cornisa concentra, como así prescribe la ficha de las NUM, la práctica totalidad del espacio libre de cesión.

b) La superficie de cesión, como se ha señalado con anterioridad, superaría en un 34,51% el mínimo exigido por la normativa.

c) La ubicación de la zona libre se adecua a las determinaciones de las NUM. Las pequeñas precisiones de borde relacionadas básicamente con la configuración del terreno, están posibilitadas por el apartado final del artículo 107 de las NUM.

"El conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de ámbitos objeto de ordenación detallada que para cada zona prolongan, mejoran o completan los sistemas generales señalados con carácter general, a modo de estructura local. Vienen señalados en el planeamiento urbanístico para los ámbitos de ordenación detallada o pueden especificarse o modificarse a través de planes especiales, planes parciales o estudios de detalle".

d) Este espacio sería de cesión, como así figura en el plano.

11.4. Cesión del 10% del aprovechamiento y otras cuestiones.

Se cede el diez por ciento (10%).

De conformidad con el artículo 38.2 de la Ley 5/99, el diez por ciento (10%) del aprovechamiento total será destinado a viviendas con algún régimen de protección.

El aprovechamiento lucrativo total sería de 86.515,49 m<sup>2</sup>. Luego, el porcentaje al efecto, calculado al 10% de la cifra anterior, sería de 8.651,54 m<sup>2</sup>. Este aprovechamiento se concreta en los planos rectificados, concretamente en el plano nº 7, en una superficie edificada de 9.168,53 m<sup>2</sup>. Un porcentaje del 10,59%.

Este aprovechamiento se sitúa en la modalidad de vivienda adosada. Esta sería la única, con evidentes dificultades, que permitiría la ejecución de viviendas sometidas a algún régimen de protección conforme a la legislación específica.

La ubicación escogida ha buscado la distribución entre las diferentes fases y la no incidencia sobre áreas edificadas por las mayores dificultades de gestión al efecto.

Este espacio sería, igualmente, el suelo de cesión para la atribución del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento de Sariegos, como desarrollo del Patrimonio Municipal del suelo. Se cumpliría, estrictamente, tanto el porcentaje de cesión como el destino del 10% del aprovechamiento a viviendas sujetas a algún régimen de protección. Ello es así puesto que no existe un porcentaje o criterio de ponderación de los distintos tipos de viviendas.

En cualquier caso, es evidente por razones de mercado, que a igualdad de superficie construida no todos los tipos de vivienda tienen un mismo precio. Así, no se valora igual la vivienda individual, que los modelos adosados y pareados, con diferencias entre estas últimas. Por todo ello, se contempla esta eventualidad y se abonaría al Ayuntamiento la diferencia que pudiera existir entre la cesión del aprovechamiento y los valores reales que se hubieran derivado si la

citada cesión se realizase proporcionalmente en las tres modalidades de viviendas del Plan.

Igualmente, cabría que la indemnización económica no solamente se refiera a esa eventual diferencia de valoración, sino que también podría extenderse a las concretas viviendas objeto de cesión. Así, el aprovechamiento se adquiriría al Ayuntamiento, de mutuo acuerdo con el mismo y siempre que el Ayuntamiento lo entienda procedente. En todo caso, se destinarían a viviendas sujetas a algún régimen de protección, en los términos que determinen la legislación urbanística y la sectorial de vivienda. Todo ello figuraría en documento previo a la aprobación del proyecto de Actuación.

#### Garantías

El Plan, de iniciativa privada, debe cumplimentar la documentación y compromisos que se deriven de los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

Entre ellos se encuentra el apartado c) del artículo 46 que dispone que han de establecerse garantías del exacto cumplimiento de los compromisos de urbanización por importe del 6 por 100 del coste de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización. Esta garantía podría prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

La citada garantía se referiría en cada unidad específica y los términos de la misma y su cuantía figura en la documentación complementaria que acompaña el presente Plan Parcial.

Esta garantía sería igualmente aplicable a los efectos previstos en el artículo 19 del Reglamento Hipotecario Urbanístico. Real Decreto 1093/97 de 4 de julio.

En Oviedo, a 30 de diciembre de 2004.-El Arquitecto, Juan Somolinos Zaldívar.

\* \* \*

### I.- MEMORIA DE GESTIÓN

#### 12.- PLAN DE ETAPAS.

##### 12.1 Determinación de las etapas, Unidades de Actuación y Fases de Urbanización.

Ante la falta de pronunciamiento de la legislación aplicable, y sin que sea de referencia directa en Decreto 22/2004 de 29 de enero, que en todo caso serviría, obviamente, como criterio interpretativo de la cuestión, cabría decir que la regulación global de la cuestión figura en el artículo 6.2 del Reglamento de Planeamiento, cuando dispone:

“1. El Plan de etapas del Plan Parcial se redactará como documento separado del estudio económico financiero, y describirá detalladamente el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica.

2. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, el Plan de Etapas determinará el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada polígono.

3. En la formulación del Plan de Etapas se atenderá a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.

4. El Plan de etapas podrá establecer, si fuera aconsejable, dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial, expresando en tales supuestos las circunstancias que justifiquen la elección de una u otra alternativa”.

El contenido específico se incluye en el artículo 34 del propio Reglamento:

1. El Plan Parcial establecerá un Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización, debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

En cada etapa habrá de preverse:

a) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.

b) Las obras de urbanización correspondientes.

c) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.

d) La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

2. El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezca y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

3. En los supuestos en que sea necesario, el Plan Parcial podrá contener una previsión de etapas de edificación, que se acomodará a la urbanización y a las dotaciones que se vayan obteniendo”.

La división en etapas, se configura en tres, desarrollables de sur a norte, desde el acceso por la CN-630, según la delimitación que figura en el correspondiente plano del plan de etapas y que estaría marcado por viarios que transcurren de este a oeste en el conjunto de la actuación.

En principio cabe decir que la previsión general de la ejecución del sector es la que figura en el documento de compromisos a que hace referencia el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento. En este sentido la previsión de urbanización se establece en un periodo de 24 meses ampliable en doce meses más. No obstante, la amplitud de la actuación, número de viviendas y demás circunstancias que conlleva una actuación tan amplia determina la necesidad formal de que la actuación se subdivida en fases de urbanización, etapas y polígonos con una amplitud de tiempo mucho más amplia, sin perjuicio de que tales subdivisiones puedan ser objeto de agrupación y desarrolladas de un modo más unitario. En todo caso, dadas las necesidades de conexión con los espacios exteriores, tanto de los accesos viarios como de otros servicios, la urbanización se desarrollaría, en cualquier caso, de un modo más perentorio que el desarrollo de las restantes determinaciones, pues la fase inicial incluiría no solo la primera etapa, sino toda la calle central longitudinal y la conexión exterior del saneamiento y suministro de agua.

Para evitar cualquier confusión interpretativa y teniendo en cuenta lo expresado en el acuerdo de suspensión, el ámbito, con las aclaraciones antes indicadas, se divide formalmente en etapas, que serían tres, que, a su vez, incluirían diversos polígonos o unidades que, se relacionarían con la ejecución de las obras de urbanización con sus fases correspondientes. Tales fases se adecuarían a las propias de las etapas y polígonos, si bien como se ha señalado, las circunstancias y periodificación de las obras de acceso y conexión exterior, adelantarían su ejecución. Todo ello, teniendo en cuenta, se reitera, que las etapas y división poligonal se establece como una periodificación máxima.

1ª. La primera etapa estaría integrada por:

80 parcelas adosadas.

62 parcelas pareadas.

73 parcelas individuales. (incluida una preexistente)

Dentro de esta primera etapa se incluye un área dotacional de 6.262,96 m<sup>2</sup>. Habría que añadir el suelo correspondiente a la zona verde, aproximadamente en una longitud de 320,00 metros, situada en el espacio más al sur del sector y en el borde oeste del mismo, más la cesión del sistema general, acogido éste último a su modalidad específica de cesión.

Limitaría al Norte con las calles, Mampodre y Piedras Luengas.

Dadas las circunstancias de titularidad el sistema general adscrito, se cedería al Ayuntamiento, con la aprobación del sistema de actuación del primer polígono de la primera etapa, sin perjuicio, como ya se ha señalado, de que con toda probabilidad, la actuación se efectuaría de un modo más agrupado.

Esta cesión total, en un momento inicial a favor del Ayuntamiento, se dividiría proporcionalmente en cuanto a la atribución de derechos y deberes entre los diversos polígonos, integrándose así en la correspon-

diente Junta, y de un modo equivalente según el aprovechamiento de cada uno de ellos. En definitiva a cada polígono o agrupación de los mismos, le correspondería la parte proporcional del sistema general. Esta proporción sería del 40,8905%.

No se efectúa una distribución física de la ocupación a los efectos de atribuir derechos y vincular cada uno de ellos al correspondiente polígono o agrupación, ya que se actuaría a semejanza de un pro indiviso. Así, sobre el total de la superficie del sistema, se calcula la proporción de cada titularidad y así se distribuiría en cada polígono. Ello es fácticamente posible por el hecho de que, casi la totalidad del sistema general pertenece a un solo propietario, salvo algunas partes de parcelas situadas en los bordes del sistema.

La adquisición de estos terrenos se obtendría mediante ocupación directa, artículo 93 de LUCyL/99, y se renunciaría si el Ayuntamiento presta su conformidad a la indemnización por ocupación temporal.

2ª. La etapa segunda estaría integrada por:

80 parcelas adosadas.

40 parcelas pareadas.

38 parcelas individuales.

Incluiría un espacio dotacional de 5.658,86 m<sup>2</sup>, más la parte correspondiente de zona verde o espacio libre, en una longitud aproximada de 240 metros, situada más al Norte que la de la etapa primera, y a continuación de las misma y ubicada en el borde Oeste del actuación.

Estaría comprendida entre las calles Piedras Luengas y Mamprodre por el Sur, y Peña Ubiña y Torre de Comea por el Norte.

3ª. La etapa final:

120 parcelas adosadas.

58 parcelas individuales.

Incluiría tres espacios dotacionales: uno de 1.130,33 m<sup>2</sup>, otro de forma triangular de 1.400,00 m<sup>2</sup>, y, por último, en el borde Norte otro de 3.500,81 m<sup>2</sup>. A ellos se sumaría el área de sondeo y sala de máquinas de 273,67 m<sup>2</sup>, más las correspondientes zonas verdes, situadas en el borde Oeste, en una longitud aproximada de 340 metros y que sería continuación de los espacios libres de las etapas anteriores.

A su vez, estas etapas incluyen e integran la delimitación, igualmente por el plan parcial, según prescribe el artículo 73, de la LUCyL/99, de las denominadas unidades de ejecución, de la cual se excluye, el "SUP al servicio de toda la población", que será objeto de cesión en los términos y modalidades que se derivan de lo dispuesto en el artículo 66 de la LUCyL/99, y tal como se ha señalado y pormenorizado con anterioridad.

Las etapas no han de ser necesariamente concordantes con las unidades de actuación, si bien, tendrían una vinculación evidente. Las unidades de actuación de cada etapa, e incluso las etapas, pueden desarrollarse de modo independiente o conjunto, mediante el tratamiento que determine el correspondiente Proyecto de Actuación.

En cada etapa se efectuarán las catas necesarias para el análisis arqueológico de la zona.

Fases de Urbanización.

Como se ha reiterado con anterioridad, las fases de urbanización se vincularían con las etapas, pero con un grado mayor de tratamiento unitario, cualquiera que sea la periodificación de las actuaciones, máxime cuando, por ejemplo, los accesos viarios y de servicios principales pertenecen a la primera fase.

Las fases de urbanización indicativas, que figuran en el plano nº 23, señalan una primera fase que incluye las unidades de actuación 1, 2 y 3, es decir, la primera etapa y la realización total de la calle longitudinal central Torre Santa, para así conectar la red de saneamiento, suministro de agua y pluviales, con la red general.

La fase segunda, coincidente con las unidades de actuación 4 y 5, es decir, la segunda etapa, y la tercera, las unidades de actuación 6, 7 y 8, que completaría la tercera y última etapa.

Todo ello, con el señalamiento de unos plazos máximos a los efectos del artículo 21 de la LUCyL/99. Otros, estimados más reducidos y vinculados propiamente a la ejecución material como tal, son los que figuran en el documento del artículo 46 del Reglamento de Gestión.

El resumen de etapas sería:

ETAPA	VIVIENDAS INDIVIDUAL	VIVIENDAS PAREADAS	VIVIENDAS ADOSADAS	TOTAL	DOTACIÓN	ZONA VERDE	PLAZAS APARCAM.
1	73	62	80	215	6.262,96		492+17 M
2	38	40	80	158	5.658,86		285+17 M
3	58	0	120	182	6.031,14		345
					+273,67		
TOTAL	169	102	280	551	17.952,96	28.597,24	1.156
					+273,67		

Así la división en unidades se configura del siguiente modo:

Etapa 1ª.

Unidad de Actuación 1.- La totalidad de parcelas adosadas de la primera etapa, más las pareadas situadas entre la calle Mustallar y Tesorero y las dos viviendas unifamiliares colindantes y parte del suelo dotacional de 6.262,96 m<sup>2</sup>. Se incluye, necesariamente, la urbanización del vial de acceso, si bien el mismo, de hecho, corresponde a la primera etapa y es necesario realizar para emprender cualquier actuación.

También se incluirían todas las redes de conexión de servicios que fuesen necesarias para posibilitar la ejecución de la unidad, lo que se hace extensivo al saneamiento y suministro de agua y electricidad, como se aclara respecto a las fases de urbanización.

Cada agrupación de 20 viviendas adosadas sería susceptible de configurar lo que el artículo 180 del Reglamento de Gestión denomina analógicamente unidad funcional de obra.

Las obras de Urbanización serán, por tanto, las correspondientes a la unidad y las conexiones exteriores necesarias, incluida la red de depuración.

En cuanto a las dotaciones, se incluirían:

- 6.262,96 m<sup>2</sup> de dotación. De todos modos cabría la subdivisión con el segundo polígono.

- Se incluirían, igualmente, los espacios libres no computables situados al Este de la actuación.

Plazas de aparcamiento:

Se incluyen 157 plazas, mas 17 plazas de minusválidos

Unidad de actuación 2.- Todas las demás modalidades de vivienda pareada mas todas las viviendas individuales que configuran un espacio marcadamente longitudinal, comprendido entre las calles Torresanta, Mamprodre, Fortún y Torre Bermeja, según figura en plano, incluido el viario asignado.

Se incluye la urbanización propia de la unidad, correspondiente a la primera fase.

En cuanto a dotaciones, se incluirían:

- Aproximadamente la mitad de los 6.262,96 m<sup>2</sup> de espacio dotacional. Ello se hace a efectos de repartir ponderadamente las dotaciones entre las diversas unidades, puesto que su cesión a la Administración se efectuará de una forma unitaria a la Administración.

Plazas de aparcamiento:

El número de plazas de aparcamiento será de 264.

Unidad de actuación 3.- El resto de viviendas individuales y la parte correspondiente de zona verde o espacio libre.

Comprende la urbanización del espacio libre local, adscrito a la primera etapa. No deberá olvidarse, que como obra de urbanización formaría parte de la primera fase de la misma

El número de plazas de aparcamiento sería de 71 plazas.

Los accesos generales desde la N-630, incluidos en la primera fase, se distribuyen como gasto de urbanización entre todas las unidades, si bien debería estar ejecutado de inicio para poder desarrollar las tres primeras unidades. Igualmente todas las conexiones exteriores de los demás servicios, como suministro de agua, saneamiento, que transcurriría por la c/ Torre Santa, y suministro eléctrico, formaría parte de la primera fase de la Urbanización.

Toda la urbanización de la primera etapa correspondería a la primera fase de la urbanización, que se extendería, además, a la parte del viario compartida, mitad por mitad, con la segunda etapa.

Como complemento de lo señalado en otros apartados de este Plan de Etapas, se determina la vinculación de la obligación de cesión de la totalidad de la dotación pública correspondiente a la finca "El Cueto del Moro", así como la realización del acceso desde la CN-630, y ejecución de emisarios de la red de saneamiento y conexión a depuradora al inicio de la ejecución de la presente Unidad de Actuación número 1.

#### Etapa 2ª.

Unidad de actuación 4.- La totalidad de parcelas adosadas de la segunda etapa, más el suelo dotacional de 5.658,86 m<sup>2</sup>.

El número de plazas de aparcamiento será de 96 uds., mas 17 uds. de minusválidos.

Cada agrupación de 20 viviendas adosadas sería susceptible de configurar lo que el artículo 180 del Reglamento de Gestión denomina unidad funcional de obra. Incluye los viales de acceso.

Unidad de actuación 5.- El resto de viviendas de la etapa, incluidas todas las pareadas, individuales.

El número de plazas de aparcamiento sería de 189 uds.

La urbanización de la calle Torre Santa, correspondería a la primera fase de urbanización, mientras que el resto, incluido el espacio libre situado en el borde Oeste, se atribuyen a la segunda fase.

#### Etapa 3ª.

Unidad de actuación 6.- 60 viviendas adosadas, constituidas por las tres agrupaciones situadas más al sur de la citada etapa.

Cada agrupación de 20 viviendas adosadas sería susceptible de configurar lo que el artículo 180 del Reglamento de Gestión denomina análogicamente unidad funcional de obra.

Incluye el espacio dotacional de forma triangular de 2.300,00 m<sup>2</sup>, y la zona verde no computable situada al Este de la actuación.

El número de plazas de aparcamiento será de 66 uds.

Unidad de actuación 7.- El resto de las viviendas adosadas en las mismas condiciones o circunstancias, más el suelo de equipamiento situado en el borde Norte de 3.500,81 m<sup>2</sup>, y la zona verde no computable, situada en el borde Este.

El número de plazas de aparcamiento será de 72 uds.

Unidad de actuación 8.- Las viviendas unifamiliares más los espacios dotacional de 1.130,33 m<sup>2</sup> y compartiría el espacio dotacional de 1.400,00 m<sup>2</sup>, que de hecho, se adscribiría a la unidad junto con las zonas verdes.

El número de plazas de aparcamiento será de 207 uds.

Salvo el trazado de la calle Torre Santa, que se adscribe a la primera fase de urbanización, formaría parte de la tercera fase de urbanización. Si bien, como se viene reiterando, cabría un desarrollo mas unitario.

El área de sondeo se especifica de modo propio e independiente.

El número total de plazas de aparcamiento exterior, será de 1.122 uds., mas 34 uds., destinadas a minusválidos, lo que hace un total de 1.156 uds.

La distribución sería:

1ª Etapa: 492 uds. + 17 uds. (minusválidos)

2ª Etapa: 285 uds. + 17 uds. (minusválidos)

3ª Etapa: 345 uds.

Como se viene reiterando, la división en etapas y unidades no impediría, según la evaluación de la gestión y del mercado inmobiliario específico, que se agruparan las correspondientes unidades e, incluso, las etapas. No debe olvidarse que el Proyecto de Actuación pueda referirse a una o varias unidades de actuación, de acuerdo con el artículo 75.1 de la LUCyL/99.

La previsión de desarrollo de las unidades de cada etapa se configuran en un periodo de tres años para cada una de estas últimas, con periodos globales situados entre 6-9 años. Lo que de hecho representaría, de uno a dos años por polígono. No obstante, dada la gran amplitud y número de viviendas, la variación de esta periodificación podría ser muy abierta, por lo que alcanza un simple valor indicativo. Estaría comprendido, en la práctica, entre un mínimo total de 4 años y un máximo de 9-11 años.

Las cifras y previsiones que se han señalado corresponden a una hipótesis máxima de la ejecución, pues es evidente que cabe una realización mas rápida con una agrupación de etapas y polígonos, como se prevé en el documento de compromisos del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

Los derechos edificatorios de los titulares del sistema general incluido en el sector se ejercitarían en el conjunto de etapas unidades en proporción a su superficie, que se computa de modo equivalente al resto del sector. Es decir, que le correspondería, en teoría, el 40,44259% de cada unidad. Es evidente, que esta circunstancia posibilitaría en un futuro un desarrollo más unificado.

No obstante lo anterior, y sin perjuicio del desarrollo en varias etapas y unidades si se estimara procedente por la correspondiente entidad de gestión, existen dos extremos de la actuación que si deben figurar en el plan de etapas.

a. Previsión relativa a la creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación, acompañada de la creación acompañada de las correspondientes dotaciones.

b. Etapas de ejecución de las obras de urbanización, debiendo demostrar su procedencia con las restantes determinaciones del plan, con especial referencia a los extremos antes expresados y las distintas redes de servicios y las conexiones exteriores. Existe, además, la posibilidad de establecer una alteración de las previsiones territoriales y espaciales, como ya se ha señalado.

Del análisis específico resulta:

a. Respecto al primer apartado, cabe afirmar que la ejecución de las obras de urbanización se prolongaría durante un periodo de, aproximadamente, 6-9 años, dada la posibilidad de hacer uso de las denominadas etapas, unidades de actuación y unidades funcionales a que hace referencia el artículo 180 del Reglamento de Gestión.

El plazo máximo de nueve años superaría, probablemente, la ejecución real y se establecería expresamente a los efectos señalados en el artículo 21 de la LUCyL/99.

En todo caso, como figura en el documento relativo al artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, la ejecución de las obras del presente Plan Parcial, se pretenden llevar a cabo en todas sus fases en un periodo de 24 meses de duración, ampliable a 12 meses más, teniendo que desarrollarse dicho periodo, los distintos servicios que se contienen en el presente documento de Planeamiento. De todos modos, como se ha señalado con anterioridad, una cosa son la determinación de plazos a los efectos del artículo 21 de la LUCyL/99, y otras las previsiones de ejecución material.

b. Etapas de ejecución. El plan, como se ha señalado, se configuraría en tres etapas, con varias unidades cada una, pero, evidentemente agrupables.

En todo caso, sería preciso la cesión de las zonas verdes y de los equipamientos públicos, que se desarrollará en el marco del proyecto de actuación, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 18.20, 66.a), 75, 76, 77 y 81 de la LUCyL/99, y correspondería a cada etapa o unidad, cuando no se actúa de modo conjunto.

La cesión resultado del sistema de actuación se hace extensiva tanto a, los sistemas locales públicos, como al sistema general incluido o vinculado.

Es de indicar que este sistema general podría ser cedido al Ayuntamiento por sus titulares, una vez aprobado el plan parcial, si por las circunstancias concurrentes se entendiera que la ejecución del sistema de actuación precisase, por las razones que fueran un largo periodo de desarrollo, siempre y cuando queden claramente reconocidos los derechos de integración en el sistema y que el plan se va a desarrollar.

A tal efecto sería utilizable, como ya se ha señalado con anterioridad, la modalidad del artículo 66.c) de la LUC y 2/99, es decir, la ocupación directa reconociendo a sus titulares los derechos, a que hace referencia el artículo 93 de la misma Ley. Siempre y cuando se desarrolle el procedimiento del artículo citado y el derecho de referencia pueda tener acceso al Registro de la Propiedad y sea evaluable el desarrollo del planeamiento. Ello posibilitaría que una vez aprobado el plan parcial y reconocido el derecho, que el Ayuntamiento pudiera disponer del mencionado sistema general.

En definitiva, toda actuación de urbanización en la zona de cada unidad y etapa debería estar precedida de la cesión de los espacios libres y zonas verdes y de los equipamientos públicos. Todo ello dentro del modelo planificador caracterizado por las etapas y unidades y, sin perjuicio, de las situaciones de desarrollo unitario o agrupado, como se viene reiterando.

Los lotes edificatorios serían las diferentes unidades de enajenación con el número mínimo de viviendas por tipologías que se ha señalado en otros apartados. No se establece, en principio entre ellos, ningún orden de preferencia propiamente dicho, más las que se deriven del sistema, características y circunstancias de la ejecución material de las obras correspondientes a cada etapa o unidad.

#### 12.2 Alternativas de ejecución y planeamiento.

##### \* Alternativas de ejecución temporal.

A los efectos del artículo 21, apartados 1 y 2 de la LUCyL/99, y dada la ordenación detallada que comporta el plan parcial, es necesario tener en cuenta lo siguiente:

##### "Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos".

1. El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en los artículos 18 y 20; en su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.

2. En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos".

Aquí, el plazo establecido se ha fijado en 9 años, que, dada la magnitud y circunstancias de la actuación, se entiende incluso limitado, pues no debe olvidarse que no se trata de reflejar la ejecución material y sí de garantizar el cumplimiento de deberes a efectos legales. Por ello no existiría inconveniente, si concurren causas justificadas no imputables al titular de cada ámbito y entre ellas obviamente las derivadas de la actual atomización de la propiedad, que puede ser resuelto en el marco de la gestión, de prever, salvo mejor criterio, la posibilidad de conceder una prórroga de un año prolongable a otro año más.

Esta determinación se adecuaría a la doble condición, de:

\* Estar autorizado otro plazo distinto al supletorio por el artículo 21.1 de la ley.

\* No superar la prórroga en una duración de dos años superior al periodo inicial concedido, al que hace referencia el apartado 21.2 de la Ley.

Es de indicar, que, incluso, superados estos plazos, el artículo 21.1 permitiría la prolongación, sin necesidad de modificar el procedimiento, por otros dos años, si el Ayuntamiento entiende que siguen presentes las condiciones del artículo 21.2 de la LUC y 2/99.

La cuestión de los plazos se ha visto sometida a las diversas variantes normativas que se resumen a continuación.

El TRLS 92 establecía no solo la necesidad de que los plazos determinan la periodificación de sus actuaciones, que ya estaba presente en cierta medida en la normativa anterior, sino que además, incluiría una rígida escala supletoria en defecto de plan, con una periodificación muy limitada. Incluso daba lugar a una disminución del aprovechamiento urbanístico, de acuerdo con los artículos 23 y siguientes, además de obtenerse el aprovechamiento de forma condicionada a tal cumplimiento. De todos modos, el modelo era mucho más rígido para municipios regidos por NUM como el caso de Sariegos.

En la Ley 6/98, de ámbito estatal, el propietario ya no adquiere un porcentaje urbanístico disminuido en una determinada proporción, sino que el aprovechamiento es una facultad originaria de la propiedad, sin perjuicio de que en áreas no consolidadas y de suelo urbanizable se determine la obligación de ceder un porcentaje de dicho aprovecha-

miento o del reparto del mismo. Parece la misma cosa pero es básicamente distinta.

Es únicamente el plan, en tales circunstancias, el que puede determinar los plazos para edificar en los solares resultantes. Por eso la ley hace una remisión al planeamiento en orden a que pueda imponer un plazo de edificación de los solares resultantes de la urbanización. La ley no lo establece, por tanto, como necesario o preceptivo.

El planeamiento debería establecer el plazo de edificación en el suelo no consolidado y en el urbanizable, pero en cambio, no se menciona nada al respecto sobre la cuestión de la urbanización, y además, la Ley 6/98 no establecía supletoriedad. En esta circunstancia cabría hacer uso de las normas supletorias de los apartados 1 y 3 del artículo 154 de la LS76, pero no el apartado 2 relativo a un plazo supletorio general, que, además de la eventual derogación, no parece posible mencionar la supletoriedad cuando la ley específica no lo establezca, y era voluntad del legislador de la Ley 6/98 no aplicarla, que no es el caso del artículo 21 de la LUCyL/99.

Ahora, en la ley regional se determina el carácter voluntario de la fijación de los plazos y lo limita a los instrumentos de planeamiento que establecen la ordenación detallada que además se extendería, o sería susceptible de serlo, a la urbanización, edificación y cesión. Existiría, eso sí, y a diferencia de la Ley 6/98, un plazo supletorio, pero el mismo es mucho más amplio que el de leyes anteriores. Cabría tener en cuenta, con carácter interpretativo, lo expresado en el Decreto 22/2004 de 29 de enero.

El plazo anteriormente expresado que se refería a la actuación, empezaría a contar, evidentemente, como posibilidad atribuida al planeamiento por el artículo 21.1 de la LUCyL/99, desde que la correspondiente parcela contase con la condición de solar en los términos del citado artículo 21 de la LUCyL/99, y concordantes de las NN.SS. municipales.

En cuanto a la urbanización su plazo de ejecución se establece igualmente en 9 años, que podrán prolongarse o acortarse según las circunstancias de las etapas y las unidades, y las propias fases de urbanización.

Los plazos anteriormente expresados, tanto para la edificación como para la urbanización serían lo suficientemente amplios para posibilitar y adecuarse a las diversas variaciones de gestión e incluso a la eventual agrupación de unidades de actuación. De todos modos, se reitera, se tratarían de plazos de control y de garantía a los efectos de los preceptuado en el artículo 21 de la LUCyL/99, pues en la práctica se prevé que la duración real habría de ser, de hecho, mucho más limitada, aún cuando no debe desconocerse, que se está hablando de promoción de 60 viviendas año para alcanzar el marco planificador.

#### 13.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

La LUC y 2/99 señala expresamente en el artículo 72.2:

"2. La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada. La aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico, que establezca la ordenación detallada del sector, habilita la presentación de iniciativas para desarrollar la actuación mediante alguno de los sistemas regulados en este capítulo".

Es decir, que no menciona, al contrario de la legislación urbanística general, la inclusión del sistema en el plan y si establecerlo en su desarrollo. De todos modos, no lo prohíbe expresamente. De ahí, que cabría acudir para su inclusión inicial a la legislación supletoria general, o, propiamente, a lo expresado en el Reglamento de Gestión.

Otra peculiaridad, que habría sufrido diversas soluciones en las precedentes LS76 y TRLS, es que el artículo 74 de la Ley Regional, no menciona preferencia por ninguno de los sistemas.

A partir de las premisas expresadas cabría señalar lo siguiente:

1. Se tramitaría el correspondiente proyecto o proyectos de actuación.

Caben dos modalidades diferenciadas:

a. Tramitación de forma conjunta, con el presente plan parcial (artículo 76.2 de la LUCyL/99).

b. Posibilidad, según los criterios de gestión de realizarse o, en su caso, tramitarse de forma diferenciada.

2. Este proyecto de actuación constituiría para cada ámbito específico la figura de urbanizador al promotor del mismo, de acuerdo con lo preceptuado por los artículos 75, 76 y 77 de la LUCyL/99 y complementarios.

3. En cuanto a la fijación del sistema de actuación, la promoción del presente planeamiento, podría garantizar la titularidad de, al menos, el 50 por 100 del aprovechamiento del total del sector a que hace referencia el artículo 80 de LUCyL/99, con las peculiaridades del proyecto de actuación, por acumulación según el artículo 82 de la LUCyL/99. Ello conllevaría el sistema de compensación y a la correspondiente constitución de la Junta. Su desarrollo dependería del número de unidades resultantes, y dentro de los términos del artículo 74.2 el LUC y 2/99 y la posibilidad de optar, según los casos y unidades, por la cooperación o la modalidad de concierto. Pero, en definitiva, el sistema preferente es el de compensación.

En todo caso, queda claro, a los efectos de lo preceptuado en el artículo 72.2 de la LUCyL/99, y cualquiera que sea la modalidad, a la que se acoja el plan, se tiende, salvo excepciones, a la iniciativa privada, con las variantes que resulten si para alguna unidad se escogiera el sistema de cooperación.

#### 14.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

##### 14.1.- Cuestiones Generales

La disposición final 1ª de la LUCyL/99 señala expresamente:

“Aplicación de los reglamentos urbanísticos. En tanto esta Ley no sea objeto de desarrollo reglamentario, continuarán aplicándose en Castilla y León los artículos de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Reparaciones que resulten compatibles con lo previsto en esta ley. A tal efecto la Junta de Castilla y León aprobará en un plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta ley la relación de preceptos de estos Reglamentos que sean de aplicación”.

Esta normativa fue desarrollada por el Decreto 223/1996, de 5 de agosto, que aprueba la Tabla de preceptos vigentes de los reglamentos urbanísticos generales.

Serían aplicables, por tanto todos aquellos artículos de los reglamentos que resulten compatibles con lo dispuesto en la Ley. En este sentido, la cuestión del estudio económico financiero del planeamiento parcial estaría desarrollado básicamente en los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento, del tenor literal siguiente:

Artículo 55 del Reglamento de Planeamiento:

“1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de Etapas.

1. Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- \* Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- \* Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- \* Red de alcantarillado.
- \* Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- \* Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
- \* Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.
- \* Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.
- \* Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan”.

Artículo 63 del Reglamento de Planeamiento:

“63. 1. El Plan Parcial contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 55 de este Reglamento.

2. Si los Planes Parciales desarrollan un Programa de Actuación Urbanística, el estudio económico financiero contendrá las específicas obligaciones que correspondan al adjudicatario del Programa.

3. Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General, el estudio económico financiero del Plan Parcial habrá de expresar las puntualizaciones exigidas por el artículo 42.3 de este Reglamento, en orden al señalamiento de la Entidad y Organismo que asuma la financiación de dichas obras. A estos efectos, habrá de tenerse en cuenta que el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, enunciadas en el artículo 122 de la Ley del Suelo, será a cargo de los propietarios del sector o área de actuación.

4. Si para la ejecución del Plan Parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico financiero contendrá, además, el cálculo estimativo del coste de la expropiación, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar”.

No obstante lo anterior, y como señala la reproducida disposición final primera de la LUC y 2/99, el artículo citado sería aplicable en tanto en cuanto su determinación es compatible con la propias de la ley regional. En la actualidad, regirán las determinaciones del Decreto 22/2004 de 29 de enero que, sin ser directamente aplicable al caso, según su disposición transitoria séptima, si serviría de criterio interpretativo.

En tal sentido, cabría indicar que en los artículos 42, 44 y 46 de la LUC y 2/99 no incluye determinación ni referencia alguna respecto al estudio económico financiero ni remisión a futuros reglamentos. Ello contrasta con el artículo 13 de la LS76, que ya mencionaba la necesidad de que el plan parcial habría de contener la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. En tal limitación y ante los términos de los artículos 42, 44 y 46 de la Ley regional, es difícil aplicar la legislación nacional y los reglamentos, a pesar de la tabla de vigencias, cuando la LUCyL/99, no se pronuncia o, más bien, se pronuncia de modo diferenciado, remitiendo para definir la cuestión al proyecto de actuación, como se detalla a continuación. Se utiliza el Reglamento regional con carácter interpretativo.

La referencia al concepto del estudio económico y financiero habría de ser desarrollado de forma pormenorizada con ocasión del proyecto de actuación, según señala el artículo 75.3.c) de la LUC y 2/99 del tenor literal siguiente:

“Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar de acuerdo con los criterios del artículo 68 de forma que pueda estimarse su coste y distribución del mismo en proporción al aprovechamiento correspondiente...”

El contenido del propio proyecto de urbanización, o mejor de los gastos de urbanización, figuraría en el artículo 68 igualmente de la LUC y 2/99, cuando dispone:

“Gastos de urbanización. 1. A los efectos de esta Ley, se entienden como gastos de urbanización todos aquellos gastos que precise la gestión urbanística, y al menos los siguientes:

a. La ejecución o regularización de las vías públicas, incluidas la pavimentación de calzadas y aceras y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.

b. La ejecución o compleción de los servicios urbanos, exigibles conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:

1. Abastecimiento de agua potable, incluidos su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.

2. Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

3. Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, distribución y alumbrado público.

4. Canalización e instalación de los demás servicios exigidos por el planeamiento.

c. La ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.

d. La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos.

e. Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que proceden para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, conforme a la disposición adicional primera.

f. Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 20, a excepción de los gastos de instalación de servicios públicos que no sean exigibles a los usuarios, y que corresponderán a sus entidades titulares o concesionarias.

g. Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente”.

Los gastos de urbanización en el suelo urbanizable alcanzaría a la conexión, ampliación y refuerzo de los accesos y servicios exteriores, fijados en el artículo 20.2 de la LUC y 2/99, y por extensión el 18 de la propia Ley.

Dice el 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”.

Estos gastos de urbanización no alcanzarían a la ejecución de los propios sistemas generales, es decir, al “espacio destinado a dotaciones públicas al servicio de toda la población”, adscrita a espacio libre, tal como preceptúa el artículo 18.3.a) de la LUC y 2/99.

“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”.

El desarrollo específico de las obras de urbanización deberían incluirse en el denominado proyecto de urbanización según figura en el artículo 95 de la LUC y 2/99.

“1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalla reglamentariamente.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes. Cuando se trate de proyectos elaborados por particulares y otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo”.

Los gastos de urbanización corresponderán a los titulares de suelo y en los términos que resultan de los artículos 18 y 20 de la LUCyL/99.

De todos modos, el artículo 68.3 de la LUCyL/99, siguiendo criterios igualmente de la legislación nacional, posibilita que los gas-

tos de urbanización podrían satisfacerse, total o parcialmente, mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

Sería necesario, en todo caso, por la vigencia del Decreto 223/1996, de 5 de agosto, hacer una evaluación aquí del contenido del estudio económico y financiero, como exige el Reglamento de Planeamiento, a desarrollar pormenorizadamente en documento paralelo o posteriormente en el proyecto de actuación.

El gradiente y alcance de este documento resultaría de un análisis comparado y ponderado de diversas figuras de planeamiento.

Así, el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento indica para el estudio económico y financiero del plan general, la necesidad de evaluar económicamente la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y de la implantación de los servicios y la evaluación de las actuaciones que se haya programado.

Por el contrario, el proyecto de urbanización ya exige conforme al artículo 59 del Reglamento de Planeamiento, la inclusión de mediciones, cuadros de precios descompuestos y presupuestos.

Es decir, que el detalle particularizado, tiene un gradiente claro según el nivel ordenancista o de ejecución material de cada figura urbanística o proyecto, No debe olvidarse que, conforme a la legislación nacional, una figura de la importancia de las Normas Urbanísticas a las que se acogen la mayor parte de los municipios, como es el caso de Sariegos, sustituyendo al Plan General, no cuenta sorprendentemente, con la inclusión de un estudio económico financiero, si bien alguna jurisprudencia lo está exigiendo, y sin perjuicio de las peculiaridades de la LUCyL/99..

En esta cuestión y ante la falta de referencia por parte de la LUCyL/99, para los planes parciales habría que entender por la tabla de vigencias que se conserva la sistemática del Reglamento de Planeamiento. Así estarían vigentes los artículos 37.5 que se refiere a la necesidad del Estudio Económico y Financiero del Plan General; 42, vigente en gran parte del mismo salvo cuestiones particulares que no afectan a la sistemática, y que se refieren al contenido del estudio económico financiero; 57 donde se menciona, al estudio como parte integrante del plan parcial; 63.1, que fija el alcance del estudio económico financiero de los planes parciales relativos a la implantación de los servicios y de las obras de urbanización; 67.2 y 5 sobre el contenido de los proyectos de urbanización propiamente dichos; 67.1, para determinar el alcance y fines de los proyectos de urbanización, 68, 69.1 y 70 sobre cuestiones específicas de los proyectos de urbanización. No estaría en vigor, por el contrario, el artículo 97 relativo a la documentación de las Normas urbanísticas, por lo que habría que acudir directamente a las determinaciones del artículo 44 de la LUCyL/99, que no mencionan el concepto de estudio económico financiero.

En tales circunstancias, sería preciso incluir, al menos, una referencia genérica al concepto de estudio económico financiero del plan parcial, por la vigencia de los artículos antes mencionados.

La diferenciación de las diversas figuras de planeamiento ya habría sido contemplada, desde el inicio, por la jurisprudencia, puesto que en la sentencia de 24 de octubre de 1977, que recoge una amplia doctrina anterior, que se ha mantenido, señala que no puede dejar de resaltarse la diferencia esencial que existe, ya que en el supuesto del Plan General -de incidir tal figura de ordenación-, bastaría acreditar, desde una perspectiva amplia y global, las posibilidades económico-financieras del territorio y de la población: Mientras, en el caso del plan parcial y siempre según la normativa estatal supletoria, resulta necesario detallar los medios económico-financieros disponibles, además de su adecuación a la ejecución del plan. Esta última cuestión sería previsible ahora trasladarla al proyecto de actuación de acuerdo con el artículo 75.c) de la LUC y 2/99.

En cuanto a la diferenciación respecto al proyecto de urbanización es significativa la sentencia de 25 de enero de 1985, cuando afirma:

“... sino de observación en este aspecto que por tratarse un plan de iniciativa privada no es necesario un presupuesto detallado como se exige para los proyectos de urbanización, sino que basta con que

se conozcan las fuentes de financiación del plan, o cuando estas no sean de la Administración, se cumpla el requisito con referencia a la financiación de la fuente privada.”

Añade la sentencia de 20 de febrero de 1989.

“El Plan General cumple su cometido con acreditar desde una amplia perspectiva las posibilidades económico-financieras del territorio y la población, mientras que el Plan Parcial debe detallar los medios económico-financieros disponibles, además de su adscripción a la ejecución del plan, de cuenta que deben quedar conectadas las fuentes de financiación que quedarían afectadas a la ejecución del plan, de acuerdo con una posición lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización en función de la importancia y complejidad que presentan las determinaciones del planeamiento, y esa revisión lógica y ponderada ha estado presente siempre en el caso, al estimar la inexistencia de derecho de indemnización de los entes recurrentes tan hablado que hacía innecesario el estudio económico-financiero.”

Es decir, se mantiene la doctrina jurisprudencial, pero su vuelve a incidir en la adscripción de bienes de la Ley de Suelo de 1956, criterio que no se había reiterado en anterior jurisprudencia.

El plan se prevé desarrollar, en principio, por un sistema de iniciativa privada con las modalidades o alternativas señaladas en el apartado correspondiente.

Aquí, se parte, por tanto, de la circunstancia de justificar la viabilidad del planeamiento, básicamente desde la perspectiva de la iniciativa privada. En tal situación, la fijación del precio del suelo no sería un factor relevante para el documento del plan parcial, pues únicamente es preciso incluir unas determinaciones genéricas en el estudio económico-financiero de los planes que se desarrollen por el sistema de expropiación y, por tanto, no incidiría aquí. De todos modos, sí sería preciso incluirlo en documentos posteriores, para el supuesto de ser necesaria la expropiación de aquellos titulares que no se quieran incorporar a la actuación.

En este sentido, es claro y determinante el criterio del artículo 63 del Reglamento de Planeamiento, que limita al estudio económico-financiero genérico, al coste de las obras de urbanización y a la implantación de los servicios, de acuerdo con las prescripciones incluidas en el artículo 55 del propio Reglamento, que solamente menciona la relación de obras y la evaluación de las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del plan. También sería de referencia, obviamente, el artículo 68 y concordantes de la LUCyL/99.

Sí habría que integrar, en cualquier sistema, el coste de las edificaciones a demoler, cualquiera que fuese el sistema, de acuerdo con los artículos 68 de la LUCyL/99, in fine, del Reglamento de Planeamiento. Estas circunstancias se trasladan al proyecto de actuación o de compensación, con la particularidad de que en las edificaciones, o una parte de ellas, habría que evaluar su demolición o mantenimiento por compensación edificatoria.

#### 14.2. Contenido Específico.

Del análisis comparativo anteriormente efectuado, y de su disposición legal y reglamentaria, se puede inferir que el contenido del Estudio Económico-Financiero se caracterizaría por tres determinaciones esenciales:

1º.- Evaluación, aproximada y estimativa (artículo 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento), de costes materiales, servicios, demolición e indemnizaciones y teniendo en cuenta los costes derivados de los proyectos de actuación y urbanización.

Esta cifra debe surgir de un adecuado tratamiento de la valoración estimativa de las diversas partidas, justificando los criterios de valoración incluidos, pero sin que deba configurarse el detalle del artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, relativo a otras figuras urbanísticas, ya que, salvo que ya estén consensuadas, no serían reales en su totalidad, en la fase procedimental del Plan Especial, y aún así sería preferible para determinar la proporción reflejada en otros documentos, básicamente el proyecto de actuación del artículo 75 de la LUC y 2/99.

Habría que cumplir las circunstancias derivadas del artículo 168 del TRLS, respecto a aquellas indemnizaciones o compensación, podrían ser atribuidos a los titulares de las servidumbres privadas o repartirlos, entre todos, como gastos de urbanización.

En cuanto a la hipotética expropiación de aquellos propietarios que no quisieran integrarse en la Junta, si se acaba desarrollando por el sistema de compensación, se hace referencia a los artículos 31 de la LUCyL/99 y 168 del Reglamento de Gestión. Dadas las determinaciones derivadas de las situaciones de titularidad solamente ocurriría, o de ocurrir, en muy pocos supuestos.

2º.- Necesidad de fijar los medios económicos-financieros disponibles, además de su adscripción a la ejecución del plan, es decir, reflejar las fuentes de financiación del respectivo planeamiento, con el explícito alcance de este concepto que figura en la sentencia de 20 de febrero de 1989.

La aplicación de sistemas de iniciativa privada pasaría por la financiación privada de los titulares de suelo, que habría de cumplimentar la documentación específica de los artículos 72 y ss. de la LUCyL/99.

3º.- Como tercer elemento propio, actuaría la referencia a las circunstancias sociales y de realojo que conlleva la actuación, que tendrían muy poca incidencia en el área, ya que pretende llegar a acuerdos con los titulares de edificaciones para integrarse, o en su caso compensar los mismos con vinculación de las edificaciones.

#### 14.3.- Carácter del Documento.

Sobre la existencia y obligatoriedad del Estudio económico financiero ha recaído reiterada jurisprudencia, según la cual su falta originaría la nulidad del plan (STS de 9 de febrero de 1982 y 27 de marzo de 1982). De todos modos, esta circunstancia debería ser atemperada en el caso específico por el contenido de los artículos 46 y 75 de la LUCyL/99.

La sentencia de 10 de junio de 1979 mantiene que el estudio relativo al presupuesto:

“... no constituye un presupuesto en el que deban constar cantidades concretas de gastos e ingresos, sino que es suficiente indicar las fuentes de financiación que quedarían afectadas a la ejecución del plan, de acuerdo con una previsión lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización en función de la importancia de las determinaciones del planeamiento...”

Añade la sentencia de 15 de marzo de 1980:

“... no supone redactar un verdadero presupuesto de gestión y dotaciones, aunque se debe señalar de manera suficientemente fundada cuales son las fuentes de financiación del plan... “En el mismo sentido la sentencia de 9 de febrero de Ley 27 de enero de 1982.

Esta última sentencia indica que:

“... debe contener aunque sea con cierto margen de error de generalidad y aproximación, aquellas cifras reales y ponderadas que garanticen la efectiva posibilidad de la ejecución del Plan y evitar que éste se manifieste como un simple estudio de aventurada o inviable realización...”

La sentencia de 26 de junio de 1984 afirma que no es posible una invocación genérica a los presupuestos.

En todo caso el documento habría de adecuarse a las circunstancias señaladas en la LUCyL/99 y normativa reglamentaria que la desarrolle.

#### 14.4. Costes

##### 14.4.1. Contenido.

El contenido del estudio económico-financiero con el alcance que se pretende, es el de un documento estimativo, pero donde se incluyen cantidades concretas y no meras referencias genéricas del coste de las obras de urbanización, interiores y de enlace con los sistemas generales, vinculadas a la actuación según el articulado de la LUCyL/99 y el artículo 18.3 de la Ley 6/98, con referencia expresa a los artículos 55.1 y 63 del Reglamento de Planeamiento.

El desarrollo de la cuestión se efectúa, pues, de forma pormenorizada y expresando cantidades y partidas concretas, sin perjuicio de que los específicos proyectos de urbanización pueda conte-

ner las variaciones que se justifiquen por la precisión material de las obras y de las actuaciones.

Los apartados que puedan ser incluidos en el estudio económico-financiero, y con el alcance anteriormente señalado, serían los que se señalan a continuación:

#### 14.4.2.- Urbanización y servicios.

Los costes de urbanización no solamente hacen referencia a los datos correspondientes a la ejecución material, sino a las partidas complementarias y vinculadas a la misma, según resultan de la redacción del artículo 68 de la LUC y 2/99, adecuándolo al requerido por el Reglamento de Planeamiento.

Esta disposición, todavía propiamente el artículo 122 de la LS76, es objeto de desarrollo reglamentario por el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento.

La sistematización de las obras de urbanización necesarias sería la siguiente, según la relación reglamentaria:

- Explanación, pavimentación, señalización, arbolado, jardinería y vialidad.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de saneamiento.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el plan, gas, etc, y aquellos derivados de la legislación medioambiental.
- Obras especiales o canalización de servicios que prevea el Plan, entre ellas se encuentra la red telefónica y complementaria.

- Ejecución de los espacios libres.

Superficie del ámbito sobre la que se actúa en su urbanización con desglose de sus circunstancias:

Es de indicar que respecto a las dotaciones públicas solo correspondería la cesión del suelo, ya que la urbanización de la parcela, sería propia de la entidad u organismo a la cual se cediese. En cuanto al sistema general incluido en el sector solo corresponde la cesión y a efectuar en la modalidad de gestión que se señala en el Planeamiento.

Además, como se aclara en otro apartado se realizan los accesos y enganches exteriores en los términos de los artículos 18 y 20 de la LUCyL/99, con la aportación que corresponda o se asigne al sector y que se pormenorizará en el Proyecto de Actuación.

A continuación se detalla en euros. Como ya se ha expresado con anterioridad el detalle de los costes correspondería mas bien al propio Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de la precisiones y pormenorizaciones que en su día resulten del Proyecto de Actuación. De ahí que jurídicamente deban considerarse como meramente indicativas y sometidas a posibles variaciones justificadas en el desarrollo pormenorizado de la actuación. En todo caso, estas variaciones pueden ser más importantes en todas aquellas cuestiones derivadas o relacionadas con los accesos exteriores y las conexiones de servicios.

En Oviedo, a 30 de diciembre de 2004

El Arquitecto

Juan Somolinos Zaldivar

14.5.- Presupuesto

#### LISTADO DE PRESUPUESTO

Código	Unidad	Descripción	Medición	Precio unitario	Importe
<b>01# PAVIMENTACIÓN</b>					
01.01	ud	P.A. DEMOL.COMPLETA EDIFIC.A MAQ.	1,00	50.880,00	50.880,00
01.02	ud	P.A. DEMOLICIÓN CERRAMIENTOS	1,00	5.300,00	5.300,00
01.03	ud	TALADO ÁRBOL DIÁMETRO 30-50 cm.	200,00	24,02	4.804,00
01.04	ud	DESTOCONADO ÁRBOL D=30-50 cm.	200,00	12,69	2.538,00
01.05	m³	DESMONTE TIERRA EXPLANACIÓN	150.000,00	2,48	372.000,00
01.06	m³	RELLENO COMPACTADO DE ZAHORRA N.	72.000,00	5,23	376.560,00
01.07	m³	TRANSP.VERTED.<10km.CARGA MEC	78.000,00	2,16	168.480,00
01.08	m.	BORDI.HORM.BICAPA GRIS 25x15-12	11.850,00	15,53	184.030,50
01.09	m.	BORDILLO HORM. JARDÍN 50X20X10	10.030,00	11,31	113.439,30
01.10	m²	PAV.BALDOSA CEM. PERGA.33x33x4	15.975,00	23,57	376.530,75
01.11	m²	PAVIMENT.HORM.BRUÑIDO MEC.e=20cm	17.172,00	10,21	175.326,12
01.12	m²	PAVIMENTO DE CALZADA 25+20+8+5	38.600,00	13,50	521.100,00
01.13	ud	SEÑALIZACION VIALES	1,00	29.680,00	29.680,00
01.14	ud	P.A. DEMOLICIÓN-REPOSICION PAVIMENTOS	1,00	37.100,00	37.100,00
01.15	ud	P.A. ACCESO DESDE N-630	1,00	95.400,00	95.400,00
<b>TOTAL CAPÍTULO</b>					<b>2.513.168,67</b>

SON DOS MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS.

#### 02# ABASTECIMIENTO DE AGUA- RIEGO

02.01	m.	CANALIZACIÓN ABASTECIMIENTO	17.820,00	17,60	313.632,00
02.02	ud	BOCA DE RIEGO	124,00	196,02	24.306,48
02.03	ud	BOCA DE INCENDIO	9,00	432,92	3.896,28
02.04	ud	SOND.PERC. D=300 mm. 400-500 m.	1,00	104.902,72	104.902,72
02.05	ud	DEP. PREF. 500 m³ PLANTA RECTG.	1,00	67.747,72	67.747,72
02.06	ud	ACOMETIDA ABASTECIMIENTO-RIEGO	1.198,00	132,82	159.118,36
02.07	m³	SUMIN.Y EXT.MANU T.VEGETAL CRIBA	7.000,00	16,78	117.460,00
02.08	ud	LABOREO MECÁN.DEL TERRENO 30 cm.	1,00	15.900,00	15.900,00
02.09	ud	ELECTROV. 24V REGULADORA CAUDAL I 1/2"	30,00	139,68	4.190,40
02.10	ud	ASP.EMER.IMPACTO ANTIDRENAJE A=12m 1/2"	200,00	44,83	8.966,00
02.11	ud	DIFUS.EMERGENTE SECTOR REGULABLE h=10cm	150,00	9,90	1.485,00
02.12	m.	TUB.PEBD PE32 PN10 D=63mm	2.000,00	4,85	9.700,00
02.13	m.	TUB.PEBD PE32 PN10 D=50mm	1.000,00	3,18	3.180,00
02.14	m.	TUB.PEBD PE32 PN10 D=32mm	1.700,00	1,49	2.533,00
02.15	m.	TUB.PEBD PE32 PN10 D=16mm	4.500,00	0,68	3.060,00
02.16	m	ZANJA PARA RED DE RIEGO	6.700,00	1,76	11.792,00
02.17	m	LÍNEA ELÉCTRICA P/ELECTROVÁL. 11x1,5mm²	550,00	2,63	1.446,50
02.18	ud	PROG.ELECT.INTEMPERIE 10 ESTACIONES	3,00	320,09	960,27
02.19	ud	ARMARIO PROTECCIONES PROGRAMADOR	3,00	250,31	750,93
02.20	ud	AESCLUSUS HIPPOCASTANUM 18-20 RD.	150,00	144,84	21.726,00
02.21	ud	BETULA PENDULA 14-16 cm. R.D.	100,00	33,88	3.388,00
02.22	ud	FORM.CÉSPED JARDÍN CLÁSICO	1,00	47.700,00	47.700,00

Código	Unidad	Descripción	Medición	Precio unitario	Importe
02.23	ud	PASEOS PAV ADOQ.RECTO. e=8 cm	1,00	159.000,00	159.000,00
02.24	m²	SOLADO BALDOSA CAUCHO 40 mm.	300,00	46,51	13.953,00
02.25	ç	GRUPO DE PRESION RIEGO Z. PRIV.	1,00	9.055,05	9.055,05
02.26	ud	JUEGO INFANTIL MODULAR 3-8 años	3,00	11.480,07	34.440,21
02.27	ud	BANCO C/BRAZOS FUNDIC/4 TABLAS 2 m	60,00	174,73	10.483,80
02.28	ud	PAPELERA CIRCULAR 70 l	36,00	158,07	5.690,52
02.29	ud	FUENTE ORNAMENTAL	1,00	106.000,00	106.000,00

## TOTAL CAPÍTULO

1.266.464,24

SON UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS.

## 03# SANEAMIENTO Y PLUVIALES

03.01	m.	CANALIZ.SANE.PVC J.ELA.D=300 CO	6.935,00	41,34	286.692,90
03.02	m.	TUB..PVC COR.J.EL SN8 D=400	1.220,00	29,87	36.441,40
03.03	m.	TUB.PVC CORR.J.ELAS SN8 D=500	800,00	47,02	37.616,00
03.04	ud	POZO DE REGISTRO	101,00	287,63	29.050,63
03.05	ud.	CÁMARA DE DESCARGA	27,00	336,01	9.072,27
03.06	m.	CANAL. PLUVIALES PVC J.ELA.D=300	7.025,00	41,34	290.413,50
03.07	m.	TUB..PVC COR.J.EL SN8 D=400	1.220,00	29,87	36.441,40
03.08	ud	POZO DE REGISTRO PLUVIALES	151,00	262,38	39.619,38
03.09	ud	SUMIDERO DE REJILLA	349,00	147,12	51.344,88
03.10	ud	ACOMETIDA SANEAMIENTO-PLUVIALES	1.192,00	163,95	195.428,40
03.11	m.	LEVANTADO DE COLECTOR EXISTENTE	600,00	4,03	2.418,00
03.12	ud.	DEMOLICIÓN DE POZO REGISTRO-CAM.	12,00	8,19	98,28
03.13	ud	ENTRO.CLIP SAN.87,5° PVC 300/200	300,00	60,44	18.132,00
03.14	ud	E.D.A.R. BIOLÓGICA 4000 HABITANTES	475.589,95		

## TOTAL CAPÍTULO

1.032.769,04

SON UN MILLON TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS.

## 04# ALUMBRADO Y RED ELÉCTRICA

04.01	ud	VARIANTE L.A.A.T. 13,2 Kv	1,00	11.565,78	11.565,78
04.02	ud	REFUERZO LÍNEAS INTERMEDIAS	1,00	32.695,05	32.695,05
04.03	ud	INST. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	1,00	71.858,39	71.858,39
04.04	m	LÍNEA B.T. 3X240/1X150 AI	4.289,00	11,46	49.151,94
04.05	m	LÍNEA B.T. 3X150/1X95 AI	2.373,00	8,36	19.838,28
04.06	m	LÍNEA B.T. 3X95/1X70 AI	3.975,00	6,79	26.990,25
04.07	m	CANALIZACIÓN ELÉCTRICA	8.580,00	21,52	184.641,60
04.08	ud	EDIFICOS CENTROS TRANSFORMACIÓN	1,00	23.154,34	23.154,34
04.09	ud	ARQUETA DE PASO CALZADA	84,00	290,41	24.394,44
04.10	ud	ARQUETA DE PASO ACERA	311,00	254,23	79.065,53
04.11	ud	INSTALACIÓN DE ENLACE ALUMBRADO	1,00	4.943,05	4.943,05
04.12	ud	CONDUCTORES INSTALACIÓN ALUMBRAD	1,00	43.349,80	43.349,80
04.13	ud	PUNTO DE LUZ ALUMBRADO VIARIO	237,00	568,48	134.729,76
04.14	ud	PUNTO DE LUZ ALUMBRADO DECORATIV	30,00	470,60	14.118,00
04.15	ud	PEQUEÑO MATERIAL - PRUEBAS A.P.	1,00	8.834,88	8.834,88
04.16	m	CANALIZACIÓN ALUMBRADO TIPO 1	7.640,00	13,86	105.890,40
04.17	m	CANALIZACIÓN ALUMBRADO TIPO 2	382,00	19,47	7.437,54
04.18	ud	ARQUETA ALUMBRADO EN CALZADA	76,00	84,93	6.454,68
04.19	ud	ARQUETA ALUMBRADO EN ACERA	267,00	54,99	14.682,33
04.20	ud	CIMENTACIÓN COLUMNAS ALUMBRADO P	1,00	9.835,97	9.835,97

## TOTAL CAPÍTULO

873.632,01

SON OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON UN CÉNTIMOS.

## 05# CANALIZACIÓN SERVICIOS Y TELECOM

05.01	m	CANALIZACIÓN TELECOMUNICACIONES	8.760,00	38,16	334.281,60
05.02	m.	TUBERIA CANALIZACIÓN d=125 mm	35.040,00	2,52	88.300,80

## TOTAL CAPÍTULO

422.582,40

SON CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS.

## 06# RED DE GAS NATURAL

06.01	m.	ZANJA CANALIZACIÓN GAS NATURAL	8.470,00	15,77	133.571,90
06.02	m.	TUBERÍA GAS PE D=110 mm.SDR 11	6.070,00	15,40	93.478,00
06.03	m.	TUBERÍA GAS PE D=63 mm.SDR 11	2.400,00	8,98	21.552,00
06.04	ud	ACOMET. GAS POLIÉTFILENO D=32 mm.	593,00	89,35	52.984,55

## TOTAL CAPÍTULO

301.586,45

SON TRECIENTOS UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS.

## 07# URBAN. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

07.01	ud	URBANIZACIÓN ESPACIOS LIBRES	1,00	302.100,00	302.100,00
-------	----	------------------------------	------	------------	------------

## TOTAL CAPÍTULO

302.100,00

SON TRECIENTOS DOS MIL CIEN EUROS.

## PRESUPUESTO GENERAL

CAPÍTULO 1.- PAVIMENTACIÓN	2.513.168,67
CAPÍTULO 2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO	1.266.464,24
CAPÍTULO 3.- SANEAMIENTO Y PLUVIALES	1.032.769,04
CAPÍTULO 4.- RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	873.632,01
CAPÍTULO 5.- CANALIZACIÓN SERVICIOS Y TELECOMUNICACIONES	422.582,40
CAPÍTULO 6.- RED DE GAS NATURAL	301.586,45
CAPÍTULO 7.- URBANIZACIÓN ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	302.100,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	6.712.302,81
19 % DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	1.275.337,53
SUMAN	7.987.640,34
16 % DE I.V.A	1.278.022,46
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	9.265.662,80

ASCIENDE EL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA A LA CANTIDAD DE NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS.

OVIEDO, 30 DE DICIEMBRE DE 2004.-EL ARQUITECTO, JUAN SOMOLINOS ZALDIVAR.

\* \* \*

## III.- NORMATIVA

## 15.- NORMATIVA

*Artículo 1. Fundamento y objetivo.*

1.- De conformidad con lo preceptuado por el artículo 20 de las Normas urbanísticas municipales (NUM) de Sariego, en desarrollo de los artículos 45 y 46 de la LUCyL/99 y en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, se redactan estas ordenanzas reguladoras, que reglamentan el régimen jurídico del "Sector de suelo urbanizable delimitando sin ordenación detallada SUDSO-31 de Carbajal, siguiendo las condiciones y determinaciones que figuren en las mencionadas NUM.

2.- El reglamento urbanístico Decreto 22/2004 de 29 de enero de 2004, no será directamente aplicable al presente Plan Parcial, en desarrollo de lo preceptuado en su disposición transitoria séptima, si bien se tiene como criterio interpretativo de muchas cuestiones genéricamente planteadas por el texto legal, y siempre que no existe contradicción con los términos originarios de este documento admitidos por el acuerdo de la CTU de 3 de febrero de 2004.

*Artículo 2. Naturaleza jurídica y ámbito de aplicación.*

1.- Esta ordenación, en su naturaleza propia de marco regulador del uso de los terrenos y de las edificaciones públicas y privadas, incluidos el suelo y la utilización del subsuelo por las mismas, están subordinadas a la legislación vigente con especial referencia a la legislación urbanística y de ordenación territorial y sectorial relacionada en el artículo 6 de las ordenanzas de las NUM. Así como las que se promulguen con posterioridad sin perjuicio de aquellas situaciones de derecho transitorio y las que conlleven la vigencia de la presente ordenación.

2.- Estas ordenanzas se refieren a la totalidad del ámbito del sector, sin perjuicio de que una vez cedida la superficie destinada a dotación al servicio de toda la población adscrita a espacio libre, se adecue a sus propias determinaciones como sistema general y en los términos específicos de las NUM.

*Artículo 3. Vigencia, efectividad, publicación y obligatoriedad.*

1.- El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, y en toda su extensión en los términos del artículo 56 de la Ley LUCyL/99.

2.- Será ejecutiva y entrará plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación en el correspondiente BOLETÍN OFICIAL en los términos del artículo 60 de la LUCyL/99, con las circunstancias que se señalan en el apartado siguiente.

3.- La publicación de la memoria vinculante y de las presentes ordenanzas se adecuará a lo preceptuado en el artículo 61 de la LUCyL/99.

4.- Sus disposiciones estarán en vigor en tanto no sean modificadas, sustituidas o revisadas siguiendo los trámites que a tal efecto

determine la normativa urbanística vigente y, en cualquier caso, hasta la aprobación definitiva y consiguiente publicación del documento que lo sustituya.

*Artículo 4. Criterios de interpretación.*

1.- Los criterios de interpretación se adaptan a lo determinado en el artículo 6 de las ordenanzas de las NUM.

2.- Los Documentos que integran el Plan Parcial deberán interpretarse de acuerdo a los fines, criterios y objetivos recogidos en la Memoria. Además de los criterios expresados en el artículo 7 de las ordenanzas de las NUM, habrá de tenerse en cuenta las determinaciones que se integran a continuación que en ningún caso podrán ser contradictorias a los criterios de las NUM.

3.- Las representaciones en los planos de los viarios y las zonificaciones son vinculantes en sus propios términos y de aplicación directa, con independencia de que, en ciertos casos, deban mediar los correspondientes procesos de gestión.

4.- Las dudas interpretativas habrán de resolverse del modo siguiente:

a) En casos de discrepancia aparente entre distintos documentos, salvo caso evidente de error de alguno de ellos, se estará a:

\* Prioridad de los documentos normativos sobre los planos. En general, en caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorga, en principio, prioridad al texto sobre el dibujo, salvo que del análisis global de la ordenación se determine la prevalencia de este último y con las excepciones que figuran a continuación.

\* Prioridad de las representaciones grafiadas de las delimitaciones zonificatorias y de uso respecto a sus descripciones escritas o numéricas.

\* Prioridad de las cotas sobre las líneas en los planos.

\* Prioridad de los planos a menor escala con relación a los de mayor escala y del plano específico propio del tema de que se trate.

b) En casos de duda, imprecisión o ausencia de determinaciones se estará:

\* A la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la menor dotación de equipamientos comunitarios.

\* La de menor coste, dentro de las equivalentes.

*Artículo 5. Normativa de rango superior.*

1.- Para aquellos aspectos no regulados o citados específicamente por esta ordenación se aplicará la normativa general urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, con especial referencia a tales efectos la LUCyL/99 y Reglamento de desarrollo y a la regulación normativa de las propias ordenanzas de las NUM de Sariego.

2.- A los efectos de lo preceptuado en el artículo 44.2.b) de la LUCyL/99, que determina que la normativa podrá introducir el señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos y solicitudes de licencia, el presente planeamiento señala plazos específicos.

*Artículo 6. Disposiciones Generales.*

1.- Serán de referencia, no sólo como normativa general y sí, además, como concreción específica de estas ordenanzas, las determinaciones generales que hayan entrado en vigor para este tipo de actuaciones o continúen vigentes de la Ley LUCyL/99 y, en su caso, de la Ley 6/98, TRLS y LS 76 y disposiciones concordantes, complementarias y de desarrollo.

2.- A los efectos de la determinación de los plazos relativos a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se estará a lo dispuesto en el presente planeamiento. Todo ello de conformidad con los artículos 20 y 21 de la LUCyL/99, 4 y 14 de la Ley 6/98 y concordantes de los Reglamentos de Planeamiento y Gestión.

## CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.

*Artículo 7. Régimen urbanístico del suelo.*

Será el establecido para el desarrollo particularizado que se ordena por esta normativa, dentro de las particularidades propias del suelo urbanizable delimitando sin ordenación detallada como desarrollo de lo preceptuado en los artículos 44, 46 y concordantes de la LUCyL/99

y, como normativa básica, artículo 14.2 de la Ley 6/98. Todo ello como configuración espacial, y dentro de las posibilidades de ordenación del presente planeamiento en su naturaleza de planeamiento de ejecución en la modalidad de plan parcial.

*Artículo 8. Sistema de actuación y delimitación de unidades.*

1.- La modalidad de actuación que se establece, sin perjuicio de las prescripciones y previsiones que se derivan del proyecto de actuación sería el de compensación en los términos de los artículos 75, 76 y 80 y siguientes de la LUCyL/99, aun cuando en posteriores documentos podrán justificarse otras modalidades.

2.- Se delimitan en el sector las diversas etapas, unidades de actuación y fases de urbanización, en los términos del artículo 73 de la LUCyL/99, sin perjuicio de acuerdo con las prescripciones del artículo 75 de la propia Ley, que dispone que el correspondiente proyecto de actuación puedan efectuar las correspondientes agrupaciones de áreas.

*Artículo 9. Ejecución del planeamiento y conservación.*

1.- Para la ejecución del planeamiento se efectuaría, además del correspondiente proyecto de actuación en los términos de los artículos 75 y siguientes de la LUCyL/99, el desarrollo de los proyectos de urbanización, con las fases correspondientes, que habrán de incluir las partidas a que hacen referencia los artículos 68 y 95 de la LUCyL/99 y los correspondientes a los accesos exteriores de los artículos 18 y 20 de la propia Ley, si bien limitados a aquellos que sean de interés para la zona en la ejecución de las obras a efectuar por los titulares de suelo, teniendo en cuenta los criterios y determinaciones de la legislación vigente.

2.- Respecto al espacio dotacional al servicio de toda la población solamente correspondería a los titulares del suelo la cesión del mismo al Ayuntamiento en los términos señalados por la LUCyL/99 y NUM.

3.- Las cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento se adecúan a lo preceptuado en la LUCyL/99.

4.- El proyecto de actuación podrá determinar la necesidad de constituir una entidad de conservación de la urbanización, a la que deberán pertenecer todos los propietarios, en los términos de los artículos 24 a 30 y 70 del Reglamento de Gestión.

*Artículo 10. Generalidades y terminología.*

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

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

La parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la configuración de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas corresponda a varias de éstas o viceversa, pero siempre debe reconocerse como unidad predial y registral.

2.- Solar.- Es la superficie de suelo apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en el Plan Parcial, de acuerdo al artículo 22 LUCyL/99, con especial referencia al apartado 2 del citado artículo.

3.- Alineaciones oficiales.- Son las líneas que se fijan como tales en el Plan Parcial o en su instrumento de ejecución y en sus correspondientes planos.

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

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

6.- Línea de edificación.- Es la que delimita la superficie ocupada.

7.- Índice de edificabilidad bruta.- Es la relación existente y expresada en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado

de suelo del área de referencia de cada unidad de zona, lo cual constituye el índice máximo de intensidad de los usos globales de cada zona.

8.- Superficie de techo edificable.- Es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes a la planta que tengan la consideración de bajas y piso y sean de potencial edificación privada.

9.- Envoltente máxima de edificación.- La envoltente máxima de edificación es la resultante de los valores que adquieren, de forma interdependiente, los reguladores de fachada, alturas y profundidades.

10.- Intensidad de edificación por parcela.- Es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de la parcela, expresada en metros cuadrados de techo, dividido por metro cuadrado de parcela.

11.- Altura de pisos.- Se medirá siempre entre pavimento terminado y techo terminado.

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

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

14.- Superficie máxima construible.- Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

15.- Superficie edificada en parcela.- Es la resultante de la suma de las superficies de los edificios en todas las plantas.

16.- Patio de parcela.- Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

17.- Patio de fachada.- Es el espacio libre cuyos límites corresponde a la alineación oficial.

18.- Pieza habitable.- Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean Vestíbulos, Pasillos, Aseos, Despensas, Roperos, Trasteros, Depósitos y Aparcamiento.

19.- Planta baja.- Se entenderá por planta baja, aquella cuyo pavimento se sitúe hasta un metro por encima de las rasantes de la acera o del terreno al que dé frente.

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

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

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

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

24.- Usos prohibidos.- Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas, que se señalan en las presentes ordenanzas.

25.- Edificio exclusivo.- Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

*Artículo 11. Contenido y documentación.*

El contenido y documentación del presente Plan Parcial se adecúa a lo preceptuado por los artículos 46 de la LUCyL/99 y 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento y artículo 20 de las ordenanzas de las NUM de Sarriegos. En su consecuencia, la documentación del Plan Parcial está formada por:

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

Incluiría, además, las prescripciones y complementos a que hace referencia el artículo 20 de las ordenanzas de las NUM relativas a:

\* Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.

\* Relación entre las previstas del Plan Parcial con las propias de las Normas urbanísticas.

- \* Criterios para la asignación pormenorizada de usos.
- \* Razones que justifican el dimensionado del equipamiento comunitario en función de las necesidades previstas.
- \* Razones por la que se destinan el uso público o privado los diferentes terrenos.
- \* Articulación de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en las normas. De especial referencia para el SUP destinado a dotación pública al servicio de toda la población, adscrita a espacios libres.

- \* Razones para la elección del sistema o sistema de actuación.
- Ordenanzas reguladoras.
- Planes de información.
- Planos de proyecto.
- Plan de etapas, que además integra la fijación al sistema de actuación exigido por la normativa.
- Estudio económico-financiero.

2.- Todos estos documentos, y sin perjuicio de aquellos que deban ser objeto de publicación en el correspondiente *Boletín o Boletines* de conformidad con lo preceptuado en el artículo 61 de la LUCyL/99, tienen un indudable valor para la interpretación de este plan con las particularidades señaladas en el artículo 7 de la NUM y en el 4 de esta normativa. En todo caso, deberán ser completados con todos aquellos que resulten del trámite de información pública y procesos sucesivos relativos al acuerdo de aprobación, tanto municipal como de la comunidad autónoma.

3.- Su contenido y valoración jurídica en la que se señala en estas ordenanzas y en la memoria justificativa del presente documento.

ZONAS DE ORDENANZA. CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN, USOS Y SOLUCIÓN.

#### Artículo 12. Zonas de ordenanza.

1.- El Plan Parcial regula a través de la definición de las zonas de ordenanza, los usos y parámetros de la ordenación y de la actuación, que corresponden al sector del suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada del ámbito específico SUDSO 31 (Carbajal).

2.- Esta diferencia en zonas se establece a partir de la subdivisión del espacio susceptible de aprovechamiento urbanístico con destino a viviendas o usos lucrativos y complementarios a los mismos, de aquel otro que sostiene usos públicos, constituidos por equipamientos y zonas verdes públicas. Además de los equipamientos privados integrables en las modalidades lucrativas, con las circunstancias del cómputo y restantes prescripciones que configuran los artículos 15, 18, 38, 39, 2.a), 44 de la Ley LUCyL/99 y 13, 14, 20, 107, 108, 109, 110, 136, 137, 139 de la ordenación de las NUM.

a) Espacio edificado, básicamente residencial, que se configura de R-I en las modalidades de vivienda adosada, pareada y unifamiliar aislada, con la determinación previa de la forma y disposición y destino de las parcelas y las posibilidades de aquellos usos admisibles que admite la normativa básicamente representada por los usos de edificación de actividades terciarias (T) y aquellos otros en los espacios dotacionales que la Ley y el planeamiento posibilitan de la titularidad privada, que en el Plan no se incluyen expresamente.

b) Espacios públicos y de interés social.

#### Artículo 13. Clasificación tipológica del área residencial.

1.- Los edificios de carácter predominante residencial se engloban en el uso de RI de vivienda unifamiliar. Se subdividen, de hecho, en tres modalidades tipológicas relacionadas con las peculiaridades de parcelas, edificabilidad, adosamiento y distancia a linderos, que se definen como:

- a) Viviendas unifamiliares adosadas.
- b) Viviendas unifamiliares pareadas.
- c) Viviendas unifamiliares aisladas.

2.- Las peculiaridades de cada una de ellas son las que figuran en la documentación gráfica del plan y en la presente normativa, que se adecua a las prescripciones y condiciones del artículo 50 de las ordenanzas de las NUM.

Las determinaciones específicas serán las siguientes:

a) Viviendas unifamiliares adosadas.

Solar mínimo, 150 m<sup>2</sup>.

- Fachada máxima continua: 35 metros o cinco viviendas. Los retranqueos o los quiebros de fachada no se consideran cambios de fachada a los efectos de esta normativa.

- Frente mínimo de parcela: 6 metros o la mayor establecida en los planos de zonificación.

- Alineación. La alineación podrá adaptarse o reajustarse mediante Estudio de Detalle, sin que, en ningún caso, quepa situarla a menos de 3 metros de la alineación exterior.

- Superficie edificada y ocupación. La superficie máxima edificada en la parcela no podrá superar los 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medido sobre parcela neta, no computando al efecto el espacio bajo cubierta.

- La ocupación máxima del solar incluyendo la edificación principal y la auxiliar, no podrá ser superior al 75 por 100.

- Linderos laterales: En las agrupaciones de viviendas adosadas la separación mínima a linderos en las viviendas de los extremos será de 3 metros, es decir, que la separación entre agrupaciones será al menos de 6 metros, si bien las respectivas parcelas serán de titularidad privada.

- Lindero posterior: 3 metros.

- Condiciones de la edificación: cada agrupación de viviendas adosadas deberá responder a un proyecto unitario. En la escritura de enajenación figuran, las circunstancias de adosamiento y las peculiaridades de las viviendas de los extremos. A salvo de que previamente se hubiese optado por la modalidad de promoción conjunta cuyas circunstancias deban figurar igualmente en la escritura.

- Promoción conjunta.

En el caso de ejecución conjunta de varias viviendas, y como modalidad que solamente podría extenderse a dos agrupaciones colindantes. Cabría ubicar el número máximo de viviendas resultantes de un modo diferenciado mediante estudio de detalle que podría incluso reajustar el viario específico siempre que no se trate de VI o V2. En cualquier caso el adosado no podría superar el número máximo de 5 viviendas del artículo 196 de las NUM, y se respeten las distancias a linderos exteriores y la modalidad de vivienda unifamiliar, quedando el resto como espacio libre de uso privado en régimen de comunidad.

b) Vivienda unifamiliar pareada.

- Solar mínimo, 300 m<sup>2</sup>.

- Frente mínimo de parcela. 9 metros o la mayor fijada por los planos de ordenación.

- Alineaciones, las alineaciones de los solares serán los señalados en los planos de zonificación pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudio de Detalle, sin que en ningún caso puedan situarse a menos de 3 metros de la alineación exterior.

- Superficie edificada y ocupación. La superficie edificada en la parcela no puede ser superior a 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> computando sobre parcela neta, no computado a efectos de edificabilidad el espacio bajocubierta.

La ocupación máxima del solar incluyendo la edificación principal y la auxiliar no podrá ser mayor del 75 por 100.

Lindero lateral: La separación mínima a lindero será de tres metros, salvo en el lateral donde el plan posibilita el adosamiento con edificación colindante medianera.

- Lindero posterior: 3 metros.

- Condición de la edificación: En principio, cada grupo pareado, constituido por dos viviendas deberá responder a un proyecto unitario y figurar en la escritura de enajenación las circunstancias del pareado. De no responder a un proyecto unitario tal circunstancia debería incluirse en las condiciones de la parcela para así unificar o adecuar las tipologías.

c) Vivienda unifamiliar aislada.

- Solar mínimo, 400 m<sup>2</sup>.

- Frente mínimo, 12 m.

- Alineación. Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos de zonificación, pudiendo adaptarse o reajustarse me-

diente estudio de detalle sin que, en ningún caso, puedan situarse a menos de tres metros de las alineaciones exteriores.

- Superficie edificable y ocupación. La superficie máxima edificable en la parcela no podrá superar la de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta. No computaría a efectos de edificabilidad el uso del espacio bajo cubierta.

- La ocupación máxima de la parcela, incluyendo la edificación principal y la auxiliar será del 75 por 100.

- Linderos lateral y posterior. La distancia a los linderos posteriores y laterales no podrán ser inferior a tres metros. Respecto a las parcelas situadas a lo largo de la cornisa topográfica, la sección tipo recogida en el plano número 8, se entiende únicamente a efectos indicativos. En este sentido, deberá acompañarse al documento técnico del proyecto de obras, un estudio de implantación de la edificación en la parcela, justificando aquella en función de las características topográficas de la propia parcela y respeto a la imposibilidad de edificar fuera de la línea de edificación que se incluye en el presente documento, con la particularidad de que en cualquier caso la misma no podrá situarse a menos de seis metros de lindero posterior. Todo ello referido a las parcelas situadas al borde Oeste de la actuación y adyacentes al espacio libre, tal y como figura recogido en planos.

En estas parcelas, el cerramiento lindante con la cornisa topográfica así como el de las parcelas entre sí, será exclusivamente de tipo vegetal sobre soporte, en su caso, de malla metálica estando prohibido el cierre mediante obra de fábrica. Además, deberá desarrollarse un estudio de detalle específico que determine de forma individualizada para cada parcela su sección de cierre.

- Sobre la segunda planta, en lugar del bajo cubierta, se autorizan también cuerpos volados de edificación que sean congruentes con la concepción y composición global del edificio proyectado, así como la tipología y situación correspondiente. Estos cuerpos tendrán una altura de cornisa no superior a 3 metros sobre planta inferior y una superficie construida no superior al 30 por 100 de dicha planta.

#### Artículo 14. Condiciones generales de las tres tipologías.

- Número máximo de plantas: Dos plantas (Bajo + 1)

- Bajo cubierta. Se permite el uso del bajo cubierta vinculado al uso de vivienda y con la especialidad propia de la vivienda unifamiliar aislada.

- Altura máxima: La altura máxima a la cara inferior al alero será de 7,50 metros. La altura máxima a cumbre será de 11 m.

- Altura mínima. Se autoriza de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 69 de las ordenanzas de las NUM, y en relación con la altura máxima señalada en cada modalidad, la disminución de una planta o 3 metros máximo, si se justifica que no hay efectos negativos al entorno edificado, siendo opciones preferentes en aquellas parcelas situadas en la cornisa.

En modalidades de vivienda agrupada o adosada esta disminución podrá realizarse sobre el conjunto o agrupación específica y no de modo individualizado, salvo que respondiera a un tratamiento edificatorio específico, que respetase las condiciones estéticas exigidas por esta normativa y por las NUM y las condiciones de adosamiento.

#### Artículo 15. Cubiertas

1.- Las cubiertas serán, en general, inclinadas no autorizándose caballetes en cubreras, quiebras de faldones y cubiertas tipo mansarda. La inclinación a partir del borde exterior del alero podrá tener entre 20° y 40° de pendiente, adecuándose en sus características y condiciones de color a las predominantes en la zona. No obstante, habrían de tenerse en cuenta las circunstancias de aquellos supuestos donde se autoricen cuerpos singulares de la edificación y los tratamientos especiales para edificación unifamiliar aislada, o en posición unitaria de las modalidades adosadas o pareadas. Todo ello siempre que, a juicio del Ayuntamiento, se adecuen a las condiciones estéticas establecidas de un modo general por la ordenación de las NUM, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 94 de los mismos.

2.- La altura mínima de pisos será de 2,80 m<sup>2</sup>, que en cocinas, aseos y pasillos puede reducirse a 2,5 m, que también podrá extenderse

al resto de las plantas si se justifica por la configuración del terreno y tipología de la edificación, dado que, además, sería la modalidad general establecida en el artículo 79 de las ordenanzas de las NUM.

3.- En cuanto al bajo cubierta, la sala de estar, comedor o dormitorio tendrán una altura mínima de 2,50 en más del 50 % de su superficie útil y los pasillos, cocinas y baños, 2,20 m, no siendo inferior a 1,50 m en el punto más bajo de cualquiera de las estancias de cara a cumplir las dimensiones mínimas o la edificabilidad máxima. Los espacios con altura inferior a 1,5 m. pueden destinarse a almacenamiento.

#### Artículo 16. Cómputo de alturas y edificabilidades.

Para el cómputo de alturas o de las edificabilidades se tendrán en cuenta la suma de todas las superficies que se consideren como tales, según los parámetros definidos en estas normas y en las NUM, excluyendo, por tanto, sótano, semisótano y la planta bajo cubierta y el cuerpo singular realizable en la modalidad de vivienda unifamiliar aislada siempre, que quede incluida dentro de la altura máxima de cumbre.

#### Artículo 17. Fijación de rasantes, planta baja, sótanos y semisótanos.

1.- La planta baja no podrá sobresalir de la acera más de 1 m. en cualquier punto de la fachada.

2.- Solar en esquina con fachada a dos calles en pendiente.

a) Si el solar tiene fachada continua a dos o más calles con distinta pendiente, la cota 0 es el punto medio entre las cotas 0 correspondiente a cada fachada, siempre que este punto resultante no diste de la citada cota de cada fachada independiente, medida según el criterio anterior, mas de 2 m., ya que en caso contrario y específicamente aplicable a las agrupaciones debería escalonarse la fachada para cumplir este extremo.

b) Para edificación aislada se considerará cota 0 el punto medio entre las cotas máxima y mínimas de la línea de máxima pendiente interpretada por las fachadas opuestas de la edificación que se quiera levantar.

c) En ningún caso, y cualquiera que sean las circunstancias derivadas de la fijación de alturas en relación a la pendiente del terreno, se permite aumentar el número de plantas habitables establecidas en las diversas subvariedades.

3.- Sótano. Se entiende por planta sótano aquella que tiene un suelo por debajo de una cota inferior a 1,30 metros de la rasante de la acera o de la cota de planta baja. La altura libre no será inferior a 2,30 m.

Como limitación específica de lo preceptuado en los artículos 69 de las ordenanzas de las NUM y 38.3.b) de la LUCyL/99, la ocupación máxima bajo rasante será la correspondiente a la envolvente de la edificación, salvo que se justifiquen ampliaciones de hasta el 20 % de la misma, para aparcamiento o instalaciones de la edificación. En todo caso, aquellas que se realicen a menos de 3 m. de los correspondientes linderos deban contar con el correspondiente proyecto de adosamiento o formar parte del proyecto del conjunto edificatorio.

4.- Semisótano. Se entiende por semisótano la planta que tiene su suelo con cota comprendida entre la rasante de la acera o la cota de planta baja y 1,30 metros por debajo de aquella. La altura libre mínima no será inferior a 1,30 metros ni podrá sobresalir más de 1 m. de la rasante, que computaría a efectos de la determinación de la altura máxima.

#### Artículo 18. Condición estética.

1.- En principio, y en desarrollo de lo preceptuado en el artículo 18 de las ordenanzas de las NUM, deberán adecuarse a las condiciones estéticas generales que figuran en los artículos 94 y siguientes de la citada normativa urbanística municipal.

2.- En este sentido, se partirá del principio de que el tratamiento de fachadas así como de los cuerpos volados sea genéricamente libre, sin perjuicio de lo que se señala más adelante en el ámbito de la ordenación y cumpliendo los respectivos retranqueos. De ahí que los retranqueos a linderos se computen desde la cara exterior del cuerpo volado de la fachada correspondiente.

3.- A partir de ahí, se determinan los siguientes criterios generales cuya pormenorización y aplicación específica correspondería al Ayuntamiento en los términos del citado artículo 94 de las ordenanzas de las NUM.

a) En los lugares de perspectivas de conjunto, y especialmente en aquellos que por su situación en cornisa incidan en la perspectiva general, en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco no se permitía que la situación, masa, altura de la edificación rompa la armonía del paisaje. De ahí que cumpliéndose la condición edificatoria sería importante el tratamiento de rasantes, altura y ubicación de la edificación y cubiertas.

b) Se cuidará el perfil característico que resulte del conjunto de las edificaciones, evitando la ruptura de la organización general, con la aparición de edificios o instalaciones, de altura, silueta, carácter o aspecto exterior discordante con el ámbito del conjunto.

c) Se prohíbe, ni aún con carácter provisional, la introducción en las parcelas de elementos prefabricados, caravanas o similares, en los términos del artículo 97 de las ordenanzas de las NUM.

d) Todos aquellos elementos como casetas de escaleras, refrigeración, depósitos, paneles solares, antenas parabólicas, antenas de emisoras y radioaficionados, pararrayos, etc. deben quedar dentro de la parcela, ocultos o integrados en la composición de la fachada o cubierta del edificio, de manera que no sean visibles desde la vía pública o desentonen con la armonía del conjunto.

e) En los materiales de fachada se evitarán los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o que dejen a la vista materiales que no tienen misión de revestimiento. Los materiales de acabado, y salvo que, a juicio del Ayuntamiento, se justifiquen soluciones específicas, se adecuarán a lo preceptuado en el artículo 101 de las ordenanzas de las NUM.

f) Las medianeras aun aquellas de carácter provisional o limitadas en el tiempo, teniendo en cuenta, además, las circunstancias derivadas del tratamiento en común de tal tipo de edificaciones, se revestirán en el mismo material que la fachada correspondiente o con otro de apariencia o color semejante.

g) Las cubiertas, y a salvo soluciones específicas aceptadas por el Ayuntamiento, en los términos del artículo 94 de las ordenanzas de las normas urbanísticas municipales, deben adaptarse a los colores tradicionales de la zona (teja pardo-rojiza como tono predominante) evitando dentro de lo posible la cubierta de chapa de colores vivos y de fibramento gris.

h) Salvo la justificación ante el Ayuntamiento de soluciones específicas, la carpintería exterior procura reflejar las proporciones, particularidades y colores tradicionales de la zona, evitando los de apariencia metálica brillante.

i) Los cerramientos de parcela cumplirán las condiciones generales de las NUM y las propias de fachada en cuanto a materiales. Solo podrán ser opacos y hasta una altura de 1 metro. En caso de mayor altura, se tolerarán rejas o vegetación.

#### Artículo 19. Condición de las edificaciones.

En aquellas cuestiones no reguladas específicamente por estas ordenanzas se tendrán en cuenta las determinaciones generales de las NUM, con especial referencia a accesibilidad a los edificios, acceso exterior a garaje, aparcamiento, calidad de la edificación y programa mínimo de vivienda.

#### Artículo 20. Edificio auxiliar.

1.- En parcelas de superficie igual o superior a 300 m<sup>2</sup>, incluso en inferiores cuando se justifica su viabilidad espacial, se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación, que podría ubicarse incluso, sobre la alineación exterior y sobre aquellas en donde se permita el adosamiento para la edificación principal adecuándose a las condiciones de luces y vistas.

2.- Deben cumplir las siguientes condiciones:

- Esta destinado a garaje o uso complementario del principal.
- Tener una altura máxima de una planta y una altura de coronación, incluida la cumbre, de 3,20 metros.
- La dimensión de una línea de fachada no podría ser mayor de 4,5 m, ni de la mitad de la longitud del frente de parcela.

d) La superficie no sería superior a treinta (30) m<sup>2</sup> ni de la cuarta parte de la superficie edificable a la que la parcela tuviera derecho.

3.- Solo podría adosarse al lindero lateral de parcela cuando ya exista edificación medianera, o bien cuando se trate de actuación conjunta en parcelas colindantes y con solución de proyecto unitario.

En el supuesto de que no se produzca el adosamiento en las condiciones señaladas la edificación no podrá acercarse a menos de 3 metros de los linderos laterales o traseros, que se aplican igualmente aunque la edificación no disponga de ventanas o aberturas a los efectos de las servidumbres del código civil.

En ningún caso se permitirá el citado adosamiento a los linderos laterales y traseros de la edificación unifamiliar situada en primera línea de edificación a lo largo de la cornisa topográfica, lindante con los sectores S-UDSO-21, S-UDSO-23 Y S-UDSO-24."

#### Artículo 21. Usos

1.- Usos recomendados.

R. Vivienda unifamiliar.

El concepto de uso recomendado, y de acuerdo con el artículo 39 de las ordenanzas de las NUM, se define como aquel que caracteriza a la zona como el uso adecuado, contribuyendo positivamente a la ordenación del espacio.

El plan contiene las tres modalidades de vivienda adosada, pareada o unifamiliar aislada, teniendo en cuenta las proporciones máximas por tipología especialmente en las modalidades de adosada a que hace referencia el artículo 50 de las ordenanzas de las NUM.

El presente plan parcial ya configura la ordenación detallada de las parcelas según las modalidades previstas, de edificación adosada, pareada o aislada. No obstante, y de conformidad con lo preceptuado en el artículo 45.3 de la LUCyL/99, mediante estudio de detalle sería posible modificar la ordenación detallada siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) No será posible alterar el régimen de las parcelas destinadas a la modalidad de vivienda unifamiliar aislada.

b) En el resto de las modalidades podría alterarse la ordenación detallada que podría destinarse en su caso, a las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada, siempre que:

- Se realice por áreas o conjuntos homogéneos, que el caso de la vivienda adosada sería la correspondiente a cada conjunto edificado y en la pareada, un mínimo de 6 viviendas, y siempre que sean números pares.

- No se aumente la edificabilidad correspondiente al conjunto de parcelas utilizadas.

- Se justifica mediante un análisis de la situación global de la actuación, que no se supera la proporción máxima de vivienda adosada que determina el artículo 50 de la ordenación de las NUM.

c) El desarrollo del estudio de detalle se adecuará a las determinaciones que sean de referencia para la actuación específica en los términos del artículo 22 de las ordenanzas de las NUM y, artículos 45, y en su caso, 50 y siguientes de las LUCyL/99.

2.- Usos admisibles.

E. Usos recreativos en espacio libre y zonas verdes.

DU-ES. Usos de edificaciones para equipamiento social.

T. Uso de edificación para actividades terciarias.

El conjunto de usos admisibles, y de acuerdo con el artículo 39 de las ordenanzas de las NUM, se define como aquel o aquellos otros usos permitidos que se consideran aceptables según las características de la zona o que sin ser los óptimos, no incidan negativamente en el entorno en su calidad ambiental o en el uso recomendado.

Sin perjuicio de lo que se determine para las áreas de equipamiento, la utilización para los usos citados en su cualificación de usos admisibles, en áreas donde el uso recomendado es el residencial se limitará a las siguientes:

- Uso de DU-ES.

\* Edificio polivalente de los usos autorizables.

\* Consultorio médico en edificio exclusivo.

\* Incidencia de autobuses en edificio exclusivo.

\* Centro cultura, Biblioteca, y museo.

\* Gimnasio y escuela deportiva.

\* Servicios de Administración pública.

- Uso de T.

\* T1, en todas sus modalidades.

\* T2, en todas sus variedades excepción hecha de los grandes establecimientos en los términos que se definen en el artículo 48 de las ordenanzas de las NUM.

3.- Usos prohibidos.

Los restantes, incluidas las actividades industriales compatibles con el uso residencial, excepto las actividades artesanales que se asimilan al uso de T2, siempre que no produzcan molestia para los usos residenciales ni necesiten medida correctora alguna y se conceptúan como habituales o/y necesarios al servicio de la zona donde se emplacen.

No se considera uso prohibido, y si, en su caso, usos recomendados o admisibles aquellos que sin estar expresamente citados en la relación de las NUM, a que hace referencia el listado anterior puedan equipararse sin esfuerzo interpretativo alguno a los mismos en su características edificatorias, de uso y compatibilidad.

#### Artículo 22. Proyecto de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización contendrán las determinaciones señaladas en los artículos 95 de la LUCyL/99 y, en su caso, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

2. Los proyectos de urbanización no podrán contar las determinaciones propias del presente plan parcial ni modificar las que estuviesen vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras y por la evaluación específica de las obras

3. El proyecto de urbanización podrá contenerse o tramitarse de forma conjunta con el proyecto de actuación.

4. El contenido del proyecto de urbanización se referirá necesariamente a los extremos exigidos en el artículo 68 de la LUCyL/99 que sea de referencia para el área.

5. Los documentos del proyecto de urbanización estará integrado por:

\* Copia de los documentos del presente plan parcial.

\* Plano en el que figure claramente el ámbito del plan especial y del proyecto, la situación de las obras incluidas aquellos extremos de enlace y acceso que sean necesarias, las alineaciones y rasantes, los límites y las características de los viales con las determinaciones establecidas para las normas de urbanización, ubicación y determinaciones de los espacios para dotaciones y zonas verdes y las parcelas de edificación privada. Definición de elementos materiales y complementarios de diseño, es decir, las características generales de la urbanización y los exigidos expresamente por el artículo 22 de las ordenanzas de las NUM.

\* Cada clase de obra o servicio constituiría un elemento independiente que contendrá las determinaciones señaladas en la LUCyL/99 y NUM.

#### Artículo 23. Abastecimiento y distribución de agua potable.

1.- Se adecuará a lo preceptuado en el artículo 123 de las ordenanzas de las NUM. En todo caso, las captaciones deberán contar con autorización, garantizándose la potabilidad del suministro mediante los tratamientos previos y los análisis químicos y bacteriológicos legales. Al tratarse de una urbanización pertinente sería preciso justificar en documento legal la disponibilidad de cauce suficiente de la red municipal o manantial propio, así como las condiciones de potabilidad.

2.- Las condiciones de la red, trazado de la misma, titularidad, caudal mínimo de suministro, diámetros mínimos de conducción, conexiones de las mismas, etc. se adaptará igualmente a lo preceptuado en el artículo 123 de las ordenanzas de las NUM.

#### Artículo 24. Evacuación de aguas, saneamiento y depuración.

1.- Se adecuará a lo preceptuado en el artículo 124 de las ordenanzas de las NUM en todo lo que se refiere a urbanizaciones residenciales.

2.- Donde la topografía impida la conexión con las depuradoras existentes o previstas, deberá establecerse estación depuradora, o de

bombeo de carácter privado, quedando especificado el régimen de mantenimiento de la misma que correspondería a la entidad de conservación de la urbanización, salvo que el Ayuntamiento asuma su mantenimiento.

3.- En ningún caso se autoriza la construcción de fosas sépticas, pues siempre, y en cualquier posición, se exigirá la conexión a la red o a la depuradora propia.

#### Artículo 25. Energía eléctrica y alumbrado público.

1.- Se adecuará a lo preceptuado en el artículo 125 de las ordenanzas de las NUM en todo lo que se refiere a urbanizaciones residenciales.

2.- Se procurará que las redes de distribución eléctrica de baja tensión sean subterránea. Para ello se procurará en las nuevas pavimentaciones dejar, al menos, dos tubos de PVC de diámetro 125 mm como reserva para enterrar las líneas.

3.- Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado. No se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en la vía pública y su implantación, modificación, traslado, etc., será por cuantía de la promoción, salvo en la parte que corresponda a la Compañía suministradora.

4.- Los elementos auxiliares (CGP, contadores, tendidos de telefonía, etc.), que deban ir a las fachadas de las edificaciones, quedarán integradas en el diseño de las mismas, cumpliendo además las prescripciones técnicas correspondientes.

5.- La red de distribución del alumbrado público será subterránea, los componentes visibles de la red armonizan con las características urbanas de la zona y el nivel de iluminación satisfaga los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación.

6.- Se tendrá especial consideración con la contaminación lumínica, eligiendo el tipo de luminaria de bajo consumo con buen rendimiento y sin desperdicio del flujo lumínico hacia arriba.

#### Artículo 26. Red viaria.

1.- Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas, según intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista, ejecutándose, tanto el propio viario como su conexión a la red general en la parte que corresponda, con las condiciones establecidas por el organismo competente y previa autorización del mismo. Habrá de tenerse en cuenta, igualmente, las condiciones señaladas en los artículos 117 de las ordenanzas de las NUM y 36.2 de la LUCyL/99 respecto a los elementos valiosos del paisaje, formas del relieve, cornisa y terrazas naturales y manchas de arbolado.

2.- Los nuevos viarios se adecuarán, según los casos, a los tipos V1 a V4 del artículo 117 de referencia de las NUM, evitándose los denominados fondos de saco, excepción hecha de aquellos supuestos vinculados a áreas específicas de aparcamiento o de viviendas adosadas y que evitan enlaces inadecuados o prohibidos al sistema viario general.

3.- Las calzadas del vial de tráfico rodado son de uso preferente para vehículos, salvo en supuestos de calles compartidas o peatonales, con autorización de paso regulado para peatones, debiendo cumplir en su ejecución las normas técnicas y de acceso que se señalan con las NUM.

4.- Las aceras del vial y áreas peatonales son de uso preferente para peatones, sin perjuicio de aquellos ejes que pueden ser utilizados para los vehículos para acceder a la edificación. Todo ello de conformidad con el artículo 52 del Reglamento de Planeamiento y 8 del anexo del citado Reglamento. Se cumplan las condiciones técnicas y de diseño señaladas en las NUM.

5.- La definición de trazado y características de las redes viarias y peatonales y los accesos a las edificaciones e instalaciones se realizarán suprimiendo las barreras urbanísticas y arquitectónicas que pudieran afectar a las personas incapacitadas o/y minusválidas de acuerdo con la legislación vigente, con especial referencia a la Ley 3/1998 de Accesibilidad y supresión de barreras de la Junta de Castilla y León. A tal fin, se adoptarán las medidas especiales de orientación, aviso, rotación y equivalentes, apropiados para este caso, de acuerdo con la legislación citada.

6.- En el estudio de la red de comunicación se ha de incluir en el proyecto de urbanización un análisis de circulación, señalando dado el número de viviendas y población resultante, si procede la implantación de servicio de transporte como desarrollo de lo preceptuado en el artículo 32.2 del Reglamento de Planeamiento.

7.- En la urbanización se incluían aquellas determinaciones relativas a la integración o pormenorización del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación y refuerzo, en aquello que afecte específicamente a la actuación en los términos previstos en el artículo 20.2 de la LUCyL/99.

*Artículo 27. Dotaciones de Espacios Libres de uso público.*

1.- El área de espacios libres de uso público reservado para las actividades humanas de disfrute del medio natural o de espacio libres y que se materializan en espacio libres no edificados, a salvo los específicos del uso, bien sea como parques naturales, jardines, áreas de parque infantil, pistas deportivas al aire libre, exigidas por los artículos 38, 42 y 44 de la LUCyL/99.

2.- En este documento se efectúa una localización específica teniendo en cuenta las circunstancias del artículo 131 de las ordenanzas de las NUM concretadas por la propia ficha del sector, que menciona que las cesiones de espacios libres se realicen en la zona de cornisa. Su eventual modificación, que no se realiza mediante revisión incluso parcial del presente plan, habría de acogerse a las determinaciones excepcional señaladas en el artículo 58.3.c) de la LUCyL/99. Todo ello sin perjuicio de la precisión de límites y reajuste de usos y dentro de los criterios que aconsejan la ejecución de las obras y el mejor fin de los estándares dotacionales, que podrían realizarse mediante procedimientos más simplificados, siempre que no afectan a áreas delimitadas como zonas verdes por las previsiones de las NUM.

3.- Los espacios libres deben estar convenientemente habilitados para el uso que se pretende, primando la protección ambiental y natural, lo que permitiría el tratamiento de caminos o sendas peatonales que según los casos pueden ser pavimentadas, acondicionamiento vegetal o arbolado. Se instalan los elementos adecuados de amueblamiento usual en los espacios libres, tales como bancos, luces, juegos, etc. En su consecuencia, tendrán el carácter de espacio libre público tanto aquel espacio de estructura de protección ambiental y peatonal como las que integran áreas ajardinadas y, en su caso, plantación de arbolado, zona de libre descanso o aparcamiento y juego de niños. En todo caso, la configuración geométrica final se somete al correspondiente proyecto de urbanización, con las condiciones que señalen los servicios técnicos municipales.

4.- El suelo será de cesión gratuita y obligatoria, libre de cargas y obtenible de acuerdo con los artículos 18.3.b), 66 de la citada Ley, 20.2 de la LUCyL/99 y concordantes de las Normas urbanísticas municipales, que lo ostentará con el carácter de dominio público y al que le corresponderá su mantenimiento a salvo que se constituya la correspondiente entidad de conservación a que hace referencia el artículo 67 del Reglamento de gestión.

5.- De entre los usos definidos en las condiciones generales de las normas urbanísticas municipales se autorizan las siguientes:

\* Uso recomendado.

- N. Uso de conservación y regeneración de la naturaleza.

- E-4. Jardín Urbano y juegos infantiles.

\* Usos admisibles.

- E-2. Recreo concentrado.

- E-5. Campos y pistas deportivas al aire libre.

\* Usos prohibidos. Los demás, salvo aquellos que sin esfuerzo interpretativo alguno pueden asimilarse a los usos anteriormente señalados.

6.- Solamente se permitirán pequeñas edificaciones para quioscos o instalaciones vinculadas al uso de espacio libre, caseta de guardas, transformador, cuyas condiciones serán las siguientes, a salvo circunstancias excepcionales vinculadas al propio uso:

- Superficie máxima, 12 m<sup>2</sup>

- Altura máxima de 3 metros, salvo requerimiento técnico espacial de la edificación.

- Distancia mínima al viario 3 metros.

*Artículo 28. Dotación urbanística de equipamiento social.*

1.- Se rigen por lo preceptuado en los artículos 136 y siguientes de las NUM, pudiendo destinarse a cualquiera de los usos señalados a los artículos de referencia.

2.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la LUCyL/99 se señala que sería necesariamente público y objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo para su instalación, las dotaciones hasta el nivel de estándar de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> del uso permitido que preceptúa el artículo 44 de la LUCyL/99, el resto podría configurarse de equipamiento privado en los términos de la citada Ley y de las NUM.

3.- El destino específico de las dotaciones sociales será decidido por la Administración titular, que de no ser el Ayuntamiento debería ser autorizado por el mismo, dentro de las posibilidades legales y planificadoras y siempre que se entienda compatible y adecuado para la modalidad residencial del planeamiento.

*Artículo 29. Sup al servicio de toda la población.*

1.- Este espacio será objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento, vinculada tal cesión al desarrollo del sistema de actuación en los términos del artículo 66 de la LUCyL/99 integrándose sus titulares actuales en el sistema de actuación de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 73.3 de la LUCyL/99 y concordantes.

2.- El destino será fijado por el Ayuntamiento, dentro de las determinaciones de las NUM. Su urbanización corresponderá al Ayuntamiento o en cualquier caso a la Administración en los términos de los artículos 18 y 20 de la LUCyL/99.

En Oviedo, a 30 de diciembre de 2004.-El Arquitecto, Juan Somolinos Zaldivar.

\*\*\*

DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTA:

- MEMORIA

- PLANOS

1.- SITUACIÓN EN LA PROVINCIA.

2.- ESTRUCTURA MUNICIPAL Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

3.- CATASTRAL.

4.- TOPOGRÁFICO.

5.- ZONIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN.

6.- PARCELARIO.

7.- CESIONES.

8.- ESTRUCTURA URBANÍSTICA.

9.- PLAN DE ETAPAS.

10.- RED VIARIA - APARCAMIENTOS - ESQUEMA SECCIONES. LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES.

11.- PERFILES TRANSVERSALES.

12.- PERFILES LONGITUDINALES (1).

13.- PERFILES LONGITUDINALES (2).

14.- ESQUEMA DE ALCANTARILLADO DE AGUAS PLUVIALES.

15.- ESQUEMA DE ALCANTARILLADO DE AGUAS FECALES.

16.- RED DE EMISARIOS FECALES Y PLUVIALES.

17.- ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO.

18.- ESQUEMA DE LA RED DE RIEGO.

19.- ESQUEMA DE INSTALACIONES DE MT. Y BT.

20.- ESQUEMA DE INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO.

21.- ESQUEMA DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.

22.- ESQUEMA DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL.

23.- FASES DE URBANIZACIÓN.

2369

3.508,80 euros

## Administración de Justicia

### Juzgados de Primera Instancia

NÚMERO DOS DE LEÓN

73480.

NIG: 24080 1 0006076/2005.

Procedimiento: Cuestiones indidentales 619/2005.

Sobre: Otras materias.

De: Ebanistería Artemad SL.

Procuradora: Beatriz Sánchez Muñoz.

## EDICTO

En virtud de lo acordado por la señora Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número dos de León, en providencia de fecha 8 de junio de 2005, dictada en la pieza cuarta: examen, graduación y pago de créditos, del juicio universal de quiebra de Ebanistería Artemad SL, autos número 219/04, número de la pieza 619/05, se convoca a los acreedores para que el próximo día 21 de septiembre de 2005 y hora de las 10.00 comparezcan ante dicho Juzgado a celebrar Junta General de Acreedores para examen y reconocimiento de créditos, habiéndose concedido un término hasta la fecha de 5 de septiembre de 2005 inclusive, para que los acreedores presenten a los síndicos nombrados los títulos justificativos de sus créditos.

León, a 8 de junio de 2005.-El Secretario (ilegible).

5051 16,00 euros

## Juzgados de lo Social

## NÚMERO TRES DE LEÓN

NIG: 24089 4 0001377/2005.  
07410.

Nº autos: Demanda 423/2005.

Materia: Seguridad social.

Demandante: Mutua Universal Mugenat.

Demandados: Antonio Jarrín Matilla, Miguel Ángel Alija, David García Ferreras, Juan José Rodríguez Muñoz, Marco Antonio Dou Freije, Calderería y Montajes León SL, Instituto Nacional de la Seguridad Social, Tesorería General de la Seguridad Social, Fondo de Garantía Salarial.

## EDICTO

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

Hago saber: Que por propuesta de providencia dictada en el día de la fecha 15 de junio de 2005 en el proceso seguido a instancia de Mutua Universal Mugenat, contra Calderería y Montajes León SL, Antonio Jarrín Matilla, Miguel Ángel Alija, INSS-Tesorería, Fogasa, David García Ferreras, Juan José Rodríguez Muñoz, Marco Antonio Dou Freije, Jesús Miguel Antonio Martínez en reclamación por seguridad social, registrado con el número 423/2005, se ha acordado citar a Calderería y Montajes León SL, en ignorado paradero, a fin de que comparezca el día 21 de septiembre de 2005 para la celebración de los actos de conciliación y en su caso juicio.

Tendrán lugar en la Sala de Vistas de este Juzgado de lo Social número tres a las 10.10 horas en Avda. Sáenz de Miera, 6, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada, y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

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

Y para que sirva de citación a Calderería y Montajes León SL, se expide la presente cédula para su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, y colocación en el tablón de anuncios.

En León, a 29 de junio de 2005.-El Secretario Judicial, Pedro María González Romo.

5606 31,20 euros

\*\*\*

NIG: 24089 4 0001396/2005.  
07410.

Nº autos: Demanda 429/2005.

Materia: Ordinario.

Demandante: Luz Mery Ceballos Ceballos.

Demandados: Esla de Negocios SL, Fondo de Garantía Salarial.

## EDICTO

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

Hago saber: Que por propuesta de providencia dictada en el día de la fecha en el proceso seguido a instancia doña Luz Mery Ceballos Ceballos, contra Esla de Negocios SL, Fondo de Garantía Salarial, de en reclamación por ordinario, registrado con el número 429/2005, se ha acordado citar Esla de Negocios SL, en ignorado paradero, a fin de que comparezca el día 19 de septiembre de 2005 para la celebración de los actos de conciliación y en su caso juicio.

Tendrán lugar en la Sala de Vistas de este Juzgado de lo Social número tres a las 10.30 horas en Avda. Sáenz de Miera, 6, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada, y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

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

Y para que sirva de citación a Esla de Negocios SL, se expide la presente cédula para su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, y colocación en el tablón de anuncios.

En León, a 24 de junio de 2005.-El Secretario Judicial, Pedro María González Romo.

5605 25,60 euros

\*\*\*

## CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Pedro M<sup>a</sup> González Romo, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número tres de León, hago saber:

Que en el procedimiento demanda 317/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Hector Fernández Ordóñez, contra la empresa León Nava Edificios y Contratas SL y otros, sobre seguridad social, se ha dictado la siguiente:

Propuesta de providencia

S.S<sup>a</sup> el Secretario Judicial, Pedro María González Romo.

En León, a 29 de junio de 2005.

Se tiene por anunciado recurso de suplicación por la parte co-demandada Mutua Universal Mugenat contra la sentencia dictada en este proceso. Se advierte a la letrada Camino Vaquero Álvarez designada por la parte recurrente, que quedan a su disposición los autos en esta Secretaría para que, en el plazo de una audiencia, se haga cargo de ellos e interponga el recurso en los diez días siguientes al del vencimiento de dicha audiencia, y que correrán cualquiera que sea el momento en que se retiren los autos puestos a su disposición. De no efectuarse lo que antecede en tiempo y forma, se tendrá a la parte recurrente por desistida del recurso. Se le advierte para que en su escrito de formalización señale un domicilio en la localidad en que radica la sede del TSJ conforme dispone el artículo 196 LPL. Se acompaña resguardo de ingreso. Se acompaña aval debidamente conformado; líbrese testimonio para su unión a los autos, quedando el original en poder del Secretario que refrenda.

Notifíquese a las partes esta resolución.

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

Lo que propongo a S.S<sup>a</sup> para su conformidad.

Conforme: Ilmo. señor Magistrado, José Manuel Riesco Iglesias.-El Secretario Judicial (ilegible).

Y para que le sirva de notificación en legal forma a León Nava Edificios y Contratas SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En León a 29 de junio de 2005.

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

El Secretario Judicial, Pedro M<sup>a</sup> González Romo.

5639 35,20 euros

## CÉDULA DE CITACIÓN

Don Pedro María González Romo, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número tres de León, hago saber:

Que en el procedimiento ejecución 97/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de Manuel González Reguillón, Jorge González García contra la empresa José Benito García Sánchez, sobre ordinario, se ha dictado el siguiente auto, cuya parte dispositiva, dice:

Dispongo:

Primero: Iniciar procedimiento de apremio solicitado por don Manuel González Reguillón y Jorge González García, contra José Benito García Sánchez, por un importe de 2.747,48 euros de principal, más el 10% de interés de mora y 500 euros para costas que se fijan provisionalmente.

Segundo: Expídanse oficios a la Gerencia Territorial del Catastro, Registro de la Propiedad y Ayuntamiento del domicilio del apremiado, interesando certificación de los bienes o derechos susceptibles de embargo, inscritos a su nombre.

Tercero: Caso de no cumplir el apremiado este requerimiento, decretar el embargo de bienes propiedad del apremiado, sirviendo el presente de mandamiento en forma a la Comisión Judicial de este Juzgado para la práctica de la traba, guardándose en la diligencia de embargo el orden establecido en el artículo 592 de la LEC.

Notifíquese la presente al demandante y hágase el requerimiento al demandado.

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

Conforme: El Magistrado/a Juez.-El Secretario Judicial.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a José Benito García Sánchez, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En León, a 28 de junio de 2005.

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

El Secretario Judicial, Pedro María González Romo.

5642 31,20 euros

\*\*\*

## CÉDULA DE CITACIÓN

Don Pedro María González Romo, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número tres de León, hago saber:

Que en el procedimiento ejecución 99/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de Javier García Humanes contra la Pata Negra León SL, sobre ordinario, se ha dictado el siguiente auto, cuya parte dispositiva dice:

Dispongo:

Primero: Iniciar procedimiento de apremio solicitado por Javier García Humanes, contra Pata Negra León SL, por un importe de 4.031,18 euros de principal, más 600 euros para costas que se fijan provisionalmente.

Segundo: Expídanse oficios a la Gerencia Territorial del Catastro, Registro de la Propiedad y Ayuntamiento del domicilio del apremiado, interesando certificación de los bienes o derechos susceptibles de embargo, inscritos a su nombre.

Tercero: Caso de no cumplir el apremiado este requerimiento, decretar el embargo de bienes propiedad del mismo, sirviendo el presente de mandamiento en forma a la Comisión Judicial de este Juzgado para la práctica de la traba, guardándose en la diligencia de embargo el orden establecido en el artículo 592 de la LEC.

Notifíquese la presente al demandante y hágase el requerimiento al demandado.

Modo de impugnarla: Mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes al de re-

cibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (artículo 184-1 de la Ley de Procedimiento Laboral).

Conforme: El Magistrado/a Juez.-El Secretario Judicial.

Y para que le sirva de notificación en legal Pata Negra León SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En León, a 29 de junio de 2005.

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

El Secretario Judicial, Pedro María González Romo.

5682 29,60 euros

## NÚMERO UNO DE PONFERRADA

NIG: 24115 4 0100373/2005.

07410.

Nº Autos: Demanda 352/2005.

Materia: Seguridad social.

Demandante: Arturo Paez Fernández.

Demandados: Eduardo González Villar, INSS-Tesorería.

## EDICTO

Don Sergio Ruiz Pascual, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Ponferrada.

Hago saber: Que por propuesta de providencia dictada en el día de la fecha, en el proceso seguido a instancia de don Arturo Paez Fernández, contra Eduardo González Villar, en reclamación por seguridad social, registrado con el número 352/2005 se ha acordado citar a Eduardo González Villar, en ignorado paradero, a fin de que comparezca el día 5 de octubre de 2005, a las 10.00 horas, para la celebración de los actos de conciliación y en su caso juicio.

Tendrán lugar en la Sala de Vistas de este Juzgado de lo Social número 1 sito en avenida Huertas del Sacramento, 14, 2ª planta, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

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

Y para que sirva de citación a Eduardo González Villar, se expide la presente cédula para su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, y colocación en el tablón de anuncios.

En Ponferrada, a 1 de julio de 2005.-El Secretario Judicial, Sergio Ruiz Pascual.

5648 25,60 euros

\*\*\*

## CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Sergio Ruiz Pascual, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Ponferrada, hago saber:

Que en el procedimiento ejecución 132/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Diego Martos Haro contra la empresa Recambios Vuelta SL, sobre ordinario, se ha dictado la siguiente:

“Parte dispositiva

En atención a lo dispuesto, se acuerda:

A) Despachar ejecución del título mencionado en los hechos de la presente resolución por un principal de 2.337,07 euros, más la cantidad de 400,00 euros en concepto de intereses y costas provisionales.

B) Dar audiencia al Fondo de Garantía Salarial y a la parte actora para que en quince días puedan designar la existencia de nuevos bienes susceptibles de traba, advirtiéndoles que de no ser así se procederá a dictar auto de insolvencia provisional en la presente ejecución.”

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Recambios Vuelta SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En Ponferrada, a 30 de junio de 2005.

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

El Secretario Judicial, Sergio Ruiz Pascual.

5645

22,40 euros

\*\*\*

#### CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Sergio Ruiz Pascual, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Ponferrada, hago saber:

Que en el procedimiento demanda 187/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Rafael Carnero de Llano, contra la empresa Ingeniería Constructiva y de Edificaciones SL, Editel Obras y Servicios SL, Fondo de Garantía Salarial, sobre despido, se ha dictado sentencia nº 281/05, cuya parte dispositiva es como sigue:

Que estimando la demanda formulada por don Rafael Carnero de Llano contra Ingeniería Constructiva y de Edificaciones SL, y Editel Obras y Servicios SL, en reclamación por despido, se declara la improcedencia del mismo condenando solidariamente a las empresas Ingeniería Constructiva y de Edificaciones SL, y Editel Obras y Servicios SL a que en el plazo de cinco días desde la notificación de la sentencia, opten entre la readmisión del trabajador, con abono de los salarios dejados de percibir desde el 4-6-2005 hasta la notificación de la sentencia que declarase la improcedencia o hasta que hubiera encontrado otro empleo, si tal colocación fuera anterior a dicha sentencia y se probase por el empresario lo percibido, para su descuento de los salarios de tramitación, a razón de 37,2 euros diarios, o el abono de una indemnización de 418,5 euros más los salarios dejados de percibir desde el 4-6-2005 hasta la notificación de la sentencia que declarase la improcedencia o hasta que hubiera encontrado otro empleo, si tal colocación fuera anterior a dicha sentencia y se probase por el empresario lo percibido, para su descuento de los salarios de tramitación a razón de 37,2 euros diarios.

En cuanto al Fondo de Garantía Salarial, este organismo estará a la responsabilidad legalmente establecida para él.

Notifíquese esta sentencia a las partes advirtiéndoles que contra ella podrán interponer recurso de suplicación ante el Tribunal Superior de Justicia, que deberá ser anunciado por comparecencia o mediante escrito en este Juzgado dentro de los cinco días siguientes a la notificación de esta sentencia, o por simple manifestación en el momento en que se le practique la notificación. Advuértase igualmente al recurrente que no fuera trabajador o beneficiario del Régimen Público de Seguridad Social, o causahabiente suyos, o no tenga reconocido el beneficio de justicia gratuita, que deberá depositar la cantidad de 150,25 euros en la cuenta abierta en Banesto a nombre de este Juzgado con el número 2146000065 187/05, acreditando mediante la presentación del justificante de ingreso en el periodo comprendido hasta la formalización del recurso, así como, en el caso de haber sido condenado en sentencia al pago de alguna cantidad, consignar en la cuenta de depósitos y consignaciones abierta en Banesto, a nombre de este Juzgado, con el número 2146000065 187/05, la cantidad objeto de condena, o formalizar aval bancario por dicha cantidad en el que se haga constar la responsabilidad solidaria del avalista, incorporándolos a este Juzgado con el anuncio de recurso. En todo caso, el recurrente deberá designar Letrado para la tramitación del recurso, al momento de anunciarlo".

Así por esta mi sentencia, definitivamente juzgando, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Ingeniería Constructiva y de Edificaciones SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En Ponferrada, a 30 de junio de 2005.

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

El Secretario Judicial, Sergio Ruiz Pascual.

5646

48,80 euros

#### CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Sergio Ruiz Pascual, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Ponferrada, hago saber:

Que en el procedimiento demanda 260/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Manuel Rodríguez Alonso, contra la empresa Grama, Artes Gráficas SA y Fogasa, sobre ordinario, se ha dictado la siguiente sentencia nº 292/05, cuya parte dispositiva es como sigue:

Que estimando la demanda formulada por don Miguel Rodríguez Alonso contra Grama, Artes Gráficas SA y con intervención del Fogasa, debo condenar y condeno a la empresa demandada a abonar a la actora la cantidad de 3.868,40 euros (tres mil ochocientos sesenta y ocho euros con cuarenta céntimos), cantidad que será incrementada con el 10% de interés desde la interposición de la demanda. En cuanto al Fogasa, este organismo estará a la responsabilidad legalmente establecida para él.

Y para que le sirva de notificación en legal Grama Artes Gráficas SA, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En Ponferrada, a 1 de julio de 2005.

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

El Secretario Judicial, Sergio Ruiz Pascual.

5647

20,00 euros

#### NÚMERO UNO DE OVIEDO

NIG: 33044 4 0100745/2004.

01000.

Nº autos: Dem 897/2004.

Nº ejecución: 82/2005.

Materia: Despido.

Demandante: Mohamed Said El Berdiqui.

Demandados: Sergio Mera Pulgar, Fondo de Garantía Salarial.

#### EDICTO CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Doña Susana Presno Linera, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Oviedo, hago saber:

Que en el procedimiento ejecución 82/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Mohamed Said El Berdiqui contra la empresa Sergio Mera Pulgar, Fondo de Garantía Salarial, sobre despido, con fecha 30 de junio de 2005, se ha dictado la siguiente:

Estimo el recurso de reposición interpuesto por el Fogasa, frente al auto, de fecha 16 de mayo de 2005, el cual se repone quedando sin efecto y, en su lugar, se señala el importe de la indemnización en 282,31 euros y el de los salarios de tramitación en 5.241,31 euros. Resultando una cantidad total de 5.523,82 euros.

Notifíquese esta resolución a las partes, advirtiéndoles que contra la misma podrá interponerse recurso de suplicación, en el plazo máximo de cinco días desde su notificación.

Así por este mi auto, que lo pronuncio, mando y firmo. Doy fe.

Dispongo

El Ilmo. Señor don José-Manuel Yeguas García, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Social número uno de Oviedo, así lo mando y firma. Doy fe.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Sergio Mera Pulgar, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En Oviedo a 1 de julio de 2005.

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

La Secretaria Judicial, Susana Presno Linera.

5643

30,40 euros

## NÚMERO CINCO DE OVIEDO

NIG: 33044 4 0500147/2005.

01000.

Nº autos: Demanda 140/2005.

Materia: Seguridad Social.

Demandados: Instituto Nacional de la Seguridad Social, Tesorería General de la Seguridad Social, Carbones León Norte SA, Mutua Montañesa.

EDICTO  
CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Doña Consuelo Navarro Bidegain, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número cinco de Oviedo, hago saber:

Que en el procedimiento demanda 140/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de Joaquín Menéndez Rodríguez contra la empresa INSS, TGSS, Carbones León Norte SL y Mutua Montañesa, sobre seguridad social, se ha dictado la siguiente:

En la ciudad de Oviedo, a 5 de mayo de 2005.

Doña María Vidau Argüelles, Magistrada-Juez del Juzgado de lo Social número cinco de los de Oviedo, tras haber visto los presentes autos nº 140/2005 sobre seguridad social: Incapacidad permanente absoluta. Revisión por agravación seguidos entre partes, de una y como demandante don Joaquín Menéndez Rodríguez, que comparece representado por el Letrado don Fernando Fernández Díez, y de otra como demandados el Instituto Nacional de la Seguridad Social y la Tesorería General de la Seguridad Social, que comparecen representados por la Letrada doña Carmen Bartolomé Píera, la empresa Carbones León Norte SA, la cual no ha comparecido encontrándose citada en legal forma, y la mutua patronal Mutua Montañesa, la cual compareció representada por el Letrado don Miguel Ángel Ordóñez Iglesias.

## Fallo

Que desestimo la demanda formulada por don Joaquín Menéndez Rodríguez, frente al Instituto Nacional de la Seguridad Social, la Tesorería General de la Seguridad Social, la empresa Carbones León Norte SA, y la mutua patronal Mutua Montañesa, a todos los cuales absuelvo de los pedimentos de la demanda.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Carbones León Norte SA, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En Oviedo, a 30 de junio de 2005.

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

La Secretaria Judicial, Consuelo Navarro Bidegain.

5644

36,00 euros

## Anuncios Urgentes

### Ayuntamiento de Torre del Bierzo

Por acuerdo de Pleno, de fecha 30 de junio de 2005, ha sido aprobado el pliego de cláusulas administrativas que regirán el Concurso tramitado para adjudicar mediante procedimiento abierto la prestación del servicio de limpieza de los distintos inmuebles municipales.

Se anuncia exposición del pliego y licitación, con arreglo a las siguientes prescripciones:

La exposición del pliego de cláusulas administrativas y del anuncio de licitación se realizará en unidad de acto, pudiendo presentar reclamaciones contra el pliego durante los ocho días hábiles siguientes a la publicación del anuncio.

Si se produjeran reclamaciones, que serán resueltas por la Junta de Gobierno Local, se suspenderá la licitación y el plazo para la presentación de las mismas y se reanudará el que reste, a partir del día siguiente al de la resolución de aquellas.

1.-Entidad adjudicataria: Pleno del Ayuntamiento de Torre del Bierzo.

2.-Descripción del objeto: Adjudicación de la prestación del servicio de limpieza de los distintos inmuebles municipales, con arreglo al pliego de cláusulas administrativas particulares aprobado por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 30 de junio de 2005.

3.-Tramitación: Ordinaria.

4.-Procedimiento: Abierto.

5.-Forma: Concurso.

6.-Presupuesto base de licitación: 55.200 € IVA incluido.

7.-Obtención de documentación e información: Ayuntamiento de Torre del Bierzo, C/Campillo, 1. Torre del Bierzo 24370 (León).

8.-Fecha límite de obtención de documentación e información: El día anterior a finalizar el plazo de presentación de proposiciones.

9.-Presentación de ofertas: Durante el plazo de treinta días naturales contados desde el siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

10.-Documentación a presentar: La especificada en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

11.-Lugar de presentación: Registro General del Ayuntamiento, de 8 a 15 horas, de lunes a viernes.

12.-Apertura de ofertas: Ayuntamiento de Torre del Bierzo, C/Campillo, 1, Torre del Bierzo, a las 12 horas del tercer día hábil siguiente a aquél en que termine el plazo de presentación de proposiciones, salvo que fuera sábado, en cuyo caso se entenderá prorrogado al siguiente día hábil.

Torre del Bierzo, 1 de julio de 2005.-Firma (ilegible).

\* \* \*

Por acuerdo de Pleno, de fecha 30 de junio de 2005, ha sido aprobado el pliego de cláusulas administrativas que ha de regir la subasta por procedimiento abierto para la enajenación de terreno situado en Santa Cruz de Montes.

Se anuncia exposición del pliego y licitación, con arreglo a las siguientes prescripciones:

La exposición del pliego de cláusulas administrativas y del anuncio de licitación se realizará en unidad de acto, pudiendo presentar reclamaciones contra el pliego durante los ocho días hábiles siguientes a la publicación del anuncio.

Si se produjeran reclamaciones, que serán resueltas por la Junta de Gobierno Local, se suspenderá la licitación y el plazo para la presentación de las mismas y se reanudará el que reste, a partir del día siguiente al de la resolución de aquellas.

1.-Entidad adjudicataria: Pleno del Ayuntamiento de Torre del Bierzo.

2.-Descripción del objeto: Enajenación de terreno, situado en Santa Cruz de Montes, con arreglo al pliego de cláusulas administrativas particulares aprobado por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 30 de junio de 2005.

3.-Tramitación: Ordinaria.

4.-Procedimiento: Abierto.

5.-Forma: Subasta.

6.-Presupuesto base de licitación: 1.455,30 €.

7.-Obtención de documentación e información: Ayuntamiento de Torre del Bierzo, C/Campillo, 1. Torre del Bierzo 24370 (León).

8.-Fecha límite de obtención de documentación e información: El día anterior a finalizar el plazo de presentación de proposiciones.

9.-Presentación de ofertas: Durante el plazo de quince días naturales contados desde el siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

10.-Documentación a presentar: La especificada en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

11.-Lugar de presentación: Registro General del Ayuntamiento, de 8 a 15 horas, de lunes a viernes.

12.-Apertura de ofertas: Ayuntamiento de Torre del Bierzo, C/Campillo, 1, Torre del Bierzo, a las 12 horas del tercer día hábil siguiente a aquél en que termine el plazo de presentación de proposiciones.

Torre del Bierzo, 1 de julio de 2005.-Firma (ilegible).

5805

137,60 euros

## Junta Vecinal de Reliegos

La Junta Vecinal de Reliegos, en sesión celebrada el día 9 de julio de 2005 adoptó, por unanimidad, el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación de la Ordenanza Reguladora del Aprovechamiento de las Parcelas Propiedad de la Junta Vecinal, por lo que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, se procede a la publicación íntegra de la referida Ordenanza.

Contra el acuerdo definitivo y Ordenanza, podrán los interesados interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En Reliegos, 9 de julio de 2005.-El Presidente de la Junta Vecinal, Enrique Castro Velilla.

### ORDENANZA REGULADORA DEL APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS PROPIEDAD DE LA JUNTA VECINAL DE RELIEGOS

#### ARTÍCULO 1º.- FUNDAMENTO LEGAL Y NATURALEZA

De conformidad con lo previsto en los artículos 79 al 89 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con lo dispuesto en el articulado de la Ley 39/1998, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, así como los artículos 74 a 87 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril y los artículos 94 a 108 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1.372/1986, de 13 de junio, esta Junta Vecinal de Reliegos establece la siguiente Ordenanza Reguladora del Aprovechamiento de las Parcelas.

#### ARTÍCULO 2º.- OBJETO

El objeto de esta ordenanza está constituido por la regulación del aprovechamiento y disfrute de las Parcelas Propiedad de la Junta Vecinal de Reliegos.

#### ARTÍCULO 3º.- FORMAS DE APROVECHAMIENTO

Teniendo en cuenta las características de los bienes a los que se aplica esta Ordenanza, se establece como forma de aprovechamiento la de lotes, suertes o quiñones, según lo establecido en el artículo 75 del citado Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril; y el artículo 94 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

#### ARTÍCULO 4º.- PERSONAS CON DERECHO A LOS APROVECHAMIENTOS

Tendrán derecho a los aprovechamientos regulados en la presente ordenanza, todas las personas que reúnan conjuntamente las circunstancias siguientes:

A).- Ser vecino de la Localidad de Reliegos, y figurar con tal carácter en el padrón de habitantes confeccionado por el Ayuntamiento.

#### ARTÍCULO 5º.- FORMACIÓN DE LOS LOTES, SUERTES O QUIÑONES

La Junta Vecinal determinará la superficie de cada Lote, Suerte o Quiñón y el número total de Lotes, Suertes o Quiñones en que se dividirá la superficie total de las parcelas.

#### ARTÍCULO 6º.- APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DE CULTIVO AGRÍCOLA

Tendrán derecho, y en consecuencia causará alta en este tipo de aprovechamiento, cualquier persona que, además de cumplir con las circunstancias previstas en el artículo 4, reúna los requisitos siguientes:

1.- Ser mayor de edad, vivir independiente de sus padres, y no tener arrendadas ni cedidas sus propias fincas.

2.- Estar de alta en el Régimen Especial Agrario, o en el régimen Especial de Trabajadores Autónomos en su variante de agricultores.

3.- Dedicarse a la agricultura o ganadería como actividad principal.

4.- No ser deudor de la Junta Vecinal, por ningún concepto.

5.- Solicitar la inclusión en el padrón correspondiente a este aprovechamiento, mediante la correspondiente dirigida a la Junta Vecinal.

#### ARTÍCULO 7º.- DISTRIBUCIÓN DE LOS LOTES, SUERTES O QUIÑONES

Formados los Lotes, Suertes o Quiñones, de conformidad con lo establecido en el artículo 5, una parte de los mismos se adjudicarán por sorteo entre todos los vecinos con derecho a ellos conforme a los artículos anteriores, adjudicando un Lote, Suerte o Quiñón a cada vecino que lo hubiese solicitado, y el resto se adjudicarán mediante subasta pública de conformidad con el pliego de cláusulas económico administrativas que al efecto se establezca.

A dicha subasta podrán concurrir tanto los vecinos que reúnan los requisitos establecidos en los artículos 4 y 6 como los vecinos que no reúnan dichos requisitos, incluso, podrán concurrir las personas que no tengan la condición de vecinos.

#### ARTÍCULO 8º.- TIEMPO DE UTILIZACIÓN DE LOS LOTES, SUERTES O QUIÑONES

A).- El tiempo de utilización de los Lotes, Suertes o Quiñones adjudicados mediante sorteo será el que determine el Pleno de la Junta Vecinal de Reliegos con carácter previo a su celebración, que en cualquier caso no podrá ser inferior a cinco años, transcurridos los cuales serán devueltos a la Junta Vecinal para efectuar nuevo sorteo.

B).- El tiempo de utilización de los Lotes, Suertes o Quiñones adjudicados mediante subasta, será el fijado en el pliego de cláusulas económico administrativas que al efecto se establezca.

#### ARTÍCULO 9.- CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO DE LOS LOTES, SUERTES O QUIÑONES

Los adjudicatarios de los Lotes, Suertes o Quiñones, realizarán el aprovechamiento de los mismos de conformidad con las condiciones siguientes:

1.- Los Lotes, Suertes o Quiñones adjudicados, mediante sorteo entre los vecinos con derecho a ellos, o mediante subasta, sólo podrán ser aprovechados directamente por el adjudicatario en régimen de cultivo o explotación directa, estando prohibido el arrendamiento, subarriendo, aparcería o cualquier otra forma de cesión del uso.

2.- Durante el tiempo de utilización de los lotes, suertes o quiñones, el aprovechamiento ha de realizarse de manera que no se deteriore la calidad del terreno o se altere la naturaleza del mismo.

3.- El aprovechamiento se realizará observando rigurosamente las directrices que en cada momento establezca la Junta Vecinal de Reliegos al comienzo de cada año natural.

4.- Los adjudicatarios deberán realizar el aprovechamiento sin causar daño alguno en el terreno que le ha sido adjudicado.

En caso de producirse algún daño en el terreno adjudicado, por una acción u omisión del propio adjudicatario o de un tercero, el adjudicatario deberá poner el hecho en conocimiento de la Junta Vecinal y habrá de reparar el mismo.

5.- En la superficie de los Lotes, Suertes o Quiñones no podrá levantarse construcción alguna, salvo instalaciones propias del aprovechamiento practicado, para lo cual se precisa autorización de la Junta Vecinal, quedando las mismas en beneficio de la parcela, sin que por ellas se pueda solicitar indemnización alguna.

6.- Los adjudicatarios de los aprovechamientos de los Lotes, Suertes o Quiñones, quedarán obligados a respetar y conservar a su costa, los caminos y acequias que ya se hallen establecidos de antemano; y a sufragar todos los gastos derivados de riegos, o de cualquier otro tipo, necesarios para la explotación del Lote, Suerte o Quiñón adjudicado.

#### ARTÍCULO 10º.- CUOTAS

1.- Las cuotas por los aprovechamientos de los Lotes, Suertes o Quiñones adjudicados mediante sorteo, serán fijadas por el Pleno de

la Junta Vecinal de Reliegos con carácter previo a la celebración del mismo, y cada adjudicatario deberá abonar anualmente a la Junta Vecinal de Reliegos la cantidad fijada, que se incrementará o disminuirá cada año, según la variación del IPC.

2.- El cobro de las cuotas ordinarias se realizará voluntariamente en el plazo y fecha que señale la Junta Vecinal. El impago de las cuotas en dicho plazo supondrá la pérdida del derecho a disfrutar del aprovechamiento, y legitimará a la Junta Vecinal para su percepción por la vía de apremio y desahucio.

3.- En cuanto a los Lotes, Suertes o Quiñones, que resulten adjudicados en pública subasta, el precio de los mismos será el que resulte de la subasta, que en ningún caso podrá ser inferior al precio índice que se fije en el pliego de cláusulas económico administrativas que al efecto se establezca.

**ARTÍCULO 11º.- PÉRDIDA DEL DERECHO AL APROVECHAMIENTO DE LOS LOTES, SUERTES O QUIÑONES**

Los adjudicatarios de los Lotes, Suertes o Quiñones, perderán el derecho a disfrutar del aprovechamiento regulado en la presente Ordenanza, y los mismos revertirán automáticamente a la Junta Vecinal de Reliegos sin que los adjudicatarios tengan derecho a indemnización alguna, en los casos siguientes:

1.- Por impago de las cuotas establecidas por el aprovechamiento de los Lotes, Suertes o Quiñones.

2.- Por jubilación o muerte del adjudicatario, a no ser que algún heredero forzoso del mismo sea: agricultor, continúe a título principal con la actividad agraria, y no sea beneficiario del aprovechamiento de algún Lote, Suerte o Quiñón.

3.- Por dejar de reunir el adjudicatario los requisitos establecidos en el artículo 4 y 6 de la presente ordenanza o renuncia del propio adjudicatario.

**ARTÍCULO 12º.- EL APROVECHAMIENTO DE LOS LOTES, SUERTES O QUIÑONES VACANTES**

Los Lotes, Suertes o Quiñones adjudicados mediante sorteo entre los vecinos, y que por cualquier causa resulten vacantes con anterioridad a la finalización del plazo de adjudicación, podrán ser adjudicados por la Junta Vecinal de Reliegos a los solicitantes, que reuniendo los requisitos establecidos en la presente ordenanza para ser beneficiarios del aprovechamiento, no tuviesen adjudicado ninguno, o bien, pueden ser adjudicados mediante subasta, en ambos casos, la adjudicación será por el período de tiempo que falte de la primitiva adjudicación.

La adjudicación de los Lotes, Suertes o Quiñones que queden vacantes, serán adjudicados por la Junta Vecinal de Reliegos siguiendo el orden estricto de las solicitudes formuladas, teniendo en cuenta la fecha en que las mismas fueron realizadas.

**ARTÍCULO 13.- EXCLUSIÓN DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS**

La adjudicación de los aprovechamientos regulados en la presente Ordenanza queda expresamente excluida del régimen de arrendamientos rústicos, establecido en la Ley 49/2003, de 26 de noviembre.

**ARTÍCULO 14º.- INFRACCIONES Y SANCIONES**

1.- Las infracciones se clasifican como Muy Graves, Graves y Leves.

2.- Se consideran infracciones Muy Graves y serán sancionadas con la pérdida del derecho al aprovechamiento regulado en esta Ordenanza, sin derecho a indemnización alguna los adjudicatarios:

A) No aprovechar los Lotes, Suertes o Quiñones directamente por el adjudicatario en régimen de cultivo o explotación directa.

B) La alteración de la naturaleza del terreno.

C) Practicar el aprovechamiento sin observar rigurosamente las directrices que a este respecto marque en cada momento la Junta Vecinal de Reliegos al comienzo de cada año natural.

D) Levantar construcciones en la superficie de los Lotes, Suertes o Quiñones sin la preceptiva autorización de la Junta Vecinal.

E) La falsificación o alteración de cualquiera de los requisitos establecidos en los artículos 4 y 6 de la presente Ordenanza.

F) La reincidencia en dos o más infracciones graves.

3.- Se consideran infracciones Graves, y serán sancionadas con multa del medio al tripló del daño y perjuicio ocasionado, las acciones u omisiones siguientes:

A) No respetar y conservar los adjudicatarios, los caminos y acequias que ya se hallen establecidos de antemano, o las que sea necesario construir durante el tiempo de vigencia de la adjudicación del aprovechamiento de los Lotes, Suertes o Quiñones.

B) No sufragar los gastos derivados de riegos, incluso los de la construcción de nuevas acequias, o los de cualquier otro tipo, necesarios para la explotación del Lote, Suerte o Quiñón adjudicado.

C) Toda acción u omisión que ocasione daños en los terrenos adjudicados, por un valor superior a los 60 euros.

D) No comunicar a la Junta Vecinal los daños que se ocasionen en el terreno adjudicado, aún en el caso de que el daño fuese ocasionado por un tercero.

E) La reincidencia en dos o más infracciones leves.

4.- Se consideran infracciones leves, y serán sancionadas con multa de 50 a 100 euros, las siguientes:

A) El retraso continuado en el ingreso de las cuotas establecidas para la práctica del aprovechamiento regulado en la presente Ordenanza.

B) Todo acto u omisión contrario a las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, cuando el daño y perjuicio ocasionado no supere los 60 euros.

5.- Para la tasación de los daños que se ocasionen en los terrenos adjudicados serán elegidos por la Junta Vecinal de Reliegos tres vecinos de la localidad, quienes para valorar los mismos podrán solicitar el asesoramiento del personal cualificado que estimen oportuno, siendo por cuenta del autor de los daños los gastos de dicho asesoramiento, o bien valorarlos según la costumbre local. En cualquier caso la tasación será vinculante tanto para la Junta Vecinal de Reliegos como para el infractor.

6.- Para la imposición de las sanciones previstas en este artículo se seguirá el procedimiento sancionador previsto en la legislación administrativa.

**ARTÍCULO 15º.- LEGISLACIÓN SUPLETORIA**

En lo no previsto en la presente Ordenanza será de aplicación la normativa que sobre la materia prevé el régimen local vigente.

**ARTÍCULO 16º.- DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Quedan derogados los apartados y artículos de la Ordenanza Reguladora del Aprovechamiento de las Parcelas Propiedad de la Junta Vecinal Reliegos, aprobadas por el Pleno de la Junta Vecinal de Reliegos en sesión celebrada el día 20 de noviembre de 2002, y publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA número 60, de fecha 13 de marzo de 2003, y son sustituidos por los aprobados por el Pleno de la Junta Vecinal de Reliegos en sesión celebrada el día 30 de abril de 2005.

**ARTÍCULO 17º.- DISPOSICIÓN FINAL**

Las presentes Modificaciones aprobadas de manera provisional por la Junta Vecinal de Reliegos, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2005, entrarán en vigor después de ser aprobadas de manera definitiva por la Junta Vecinal de Reliegos, al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, y será de aplicación a partir de ese mismo momento junto con el resto del articulado no modificado de la Ordenanza Reguladora del Aprovechamiento de las Parcelas Propiedad de la Junta Vecinal de Reliegos, aprobadas por el Pleno de la Junta Vecinal de Reliegos en sesión celebrada el día 20 de noviembre de 2002, y publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA número 60 de fecha 13 de marzo de 2003.

5764

100,00 euros

IMPRESA PROVINCIAL

LEÓN - 2005