



# BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN

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

Viernes, 21 de diciembre de 2007  
Núm. 245

**Administración.-** Excma. Diputación (Intervención).  
Teléfono 987 292 169.  
Depósito legal LE-I-1958.  
Franqueo concertado 24/5.  
No se publica sábados, domingos y festivos.

SUSCRIPCIÓN (IVA incluido)		ADVERTENCIAS	INSERCIONES
	Precio (€)		
Anual	130,00	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.	0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios.
Semestral	70,20	2ª-Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Diputación Provincial.	Carácter de urgencia: Recargo 100%.
Trimestral	36,70		
Ejemplar ejercicio corriente	0,65		
Ejemplar ejercicios anteriores	0,90		



Papel reciclado

## S U M A R I O

### JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

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

### ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

<b>Tribunal Superior de Justicia de Cataluña</b>	
Sala Social .....	37
<b>Juzgados de lo Social</b>	
Número uno de León .....	37
Número dos de Ponferrada .....	38

### ANUNCIOS PARTICULARES

<b>Down León Amidown</b>	
Anuncio .....	38

### ANUNCIOS URGENTES

Ayuntamiento de Gordoncillo .....	38
Ayuntamiento de Camponaraya .....	39
Junta Vecinal de San Cibrián de Ardón .....	40
Sudelegación del Gobierno en León .....	40

## Junta de Castilla y León

### DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN

#### Servicio Territorial de Fomento

#### Comision Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 23 de julio de 2007, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

7.- Modificación Plan Parcial del Sector S-3. Palazuelo de Torío. Ayuntamiento de Garrafe de Torío. Aprobación definitiva

#### Antecedentes de hecho

I.- Mediante escrito, registrado de entrada el día 11 de enero de 2007, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Garrafe de Torío remite a la Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares diligenciados de la documentación técnica de la propuesta de referencia, así como copia del expediente administrativo debidamente compulsadas.

Con fecha 22 de febrero de 2007, por parte del Servicio Territorial de Fomento, se suspende el plazo para resolver al no considerarse completo el expediente. Con fecha 10 de julio de 2007 el Ayuntamiento de Garrafe de Torío remite nueva documentación, teniendo desde dicha fecha, a efectos de su aprobación definitiva, el expediente la consideración de completo.

II.- La aprobación inicial del expediente, se produjo por el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria celebrada el día 24 de julio de 2006, de conformidad con lo determinado por el artículo 21.1.i) y apartado 3º de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre

III.- Figura en el expediente informe emitido por la Secretaría Municipal. Dicho informe se emite por orden del Alcalde-Presidente y no por tratarse de materia sujeta a mayoría cualificada, dándose así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 54.1.a) del Real Decreto Legislativo 781/86, así como en el artículo 173.1a) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.



IV.- El expediente de referencia fue expuesto al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 154 de fecha 14 de agosto de 2006, Boletín Oficial de Castilla y León nº 166 de fecha 29 de agosto de 2006 y en el periódico Diario de León de fecha 1 de agosto de 2006, respectivamente. Durante el periodo de información pública se han presentado tres alegaciones según consta en la certificación del resultado de la información pública, de fecha 20 de diciembre de 2006.

V.- El acuerdo de aprobación provisional, se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Garrafe de Torío, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de diciembre de 2006.

#### Fundamentos de derecho

1.- La tramitación del presente expediente ha de ajustarse a lo determinado por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en los términos expresados por sus Disposiciones Transitorias, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/1992, de 26 de junio) en la parte no declarada inconstitucional por STC 6/1997, de 20 de marzo, Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local, y demás normativa sectorial aplicable; el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y demás disposiciones de aplicación.

2.- La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 55 de la LUC y L y en el artículo 163.b.2º, 169.2 y el artículo 409.a) del RUC y L. Dicho acuerdo habrá de adoptarse antes de tres meses desde la entrada del documento completo. Si se observaren deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre: a) Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación; b) La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo; c) La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias sólo afecten a una parte de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso, se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

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

3.- En el término municipal de Garrafe de Torío se encuentran en vigor las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha de 5 de junio de 1997.

La modificación del Plan Parcial, es promovida por "Leonesa de Alquileres Inmobiliarios", y tiene como objeto adaptar el Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable delimitado S-3, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 15 de abril de 2005, al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (a partir de ahora RUCyL)

La extensión superficial del total del Sector S-3 es de 39.135,00 m<sup>2</sup>, y se encuentra situado en el núcleo urbano de Palazuelo de Torío, en el término municipal de Garrafe de Torío, limita al noroeste por el ferrocarril de vía estrecha FEVE León-Bilbao, al sureste por la carretera LE-331 León-Collanzo y al noreste y suroeste por Suelo Urbano.

El uso predominante es el residencial a desarrollar en tipología de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas, con un total de 78 viviendas y una densidad de población de 20 viviendas por ha y su gestión se pretende mediante el desarrollo de una única Unidad de Actuación.

El Plan Parcial que se pretende modificar contemplaba únicamente la tipología unifamiliar aislada con un total de 14 viviendas (3,5 viviendas por ha).

4.- A la finalidad anterior, se remiten dos ejemplares debidamente diligenciados, con su correspondiente soporte informático, que constan de la siguiente documentación:

- 1. Memoria Informativa.
- 2. Memoria Vinculante.
- 3. Normas-Ordenanzas.
- 4. Estudio Económico.
- Planos de Información:

I.01. Situación del Sector S-3. Clasificación del Suelo E I:1.2.500 en relación con las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales.

I.02. Estructura urbana Palazuelo de Torío. E I:1.000

I.03. Delimitación y Topográfico del Sector S-3. E I:1.000

I.04. Estructura actual de la propiedad. E I:1.000

I.05. Infraestructuras-Usos existentes en el Sector. E I:1.000

I.06. Situación del Sector respecto a la red viaria. E I:1.000

- Planos de Ordenación:

O.01. Zonificación - Usos del Suelo. E I:1.000

O.02. Espacios Libres Públicos, Equipamiento, Espacios Asociados a Infraestructuras y Red Viaria E I:1.000

O.03. Destino del Suelo (Público-Privado). E I:1.000

O.04. Parcelario. E I:1.000

O.05. Red Viaria y Secciones Tipo E I:1.000

O.06. Aparcamientos y circulaciones. E I:1.000

O.07. Planta auxiliar de perfiles. E I:1.000

O.08. Perfiles longitudinales I. E I:1.000

O.09. Perfiles longitudinales II E I:1.000

O.10. Perfiles longitudinales III. E I:1.000

O.11. Red abastecimiento de agua y riego. E I:1.000

O.12. Red de Saneamiento. E I:1.000

O.13. Red de Energía Eléctrica. E I:1.000

O.14. Red de Alumbrado Público. E I:1.000

O.15. Red de Telefonía y Comunicaciones. E I:1.000

O.16. Unidad de Actuación E I:1.000

O.17. Plan de Etapas. E I:1.000

O.18. Esquema de Edificación. E I:1.000

- Documentación complementaria de contestación al informe del Servicio Territorial de Fomento. Sección de Proyectos y Obras, que incluye:

Planos de información I 03A, I 03B, I 03C.

Plano de ordenación O 01A.

Anexo I a la Normativa-Ordenanzas.

La documentación se estima suficiente de acuerdo con las determinaciones del artículo 142 del RUCyL. No obstante deberán corregirse los siguientes aspectos:

- Según el artículo 160.2 del RUCyL la documentación remitida para aprobación definitiva, debe incluir tres ejemplares de la documentación técnica y su correspondiente soporte informático.

- En uno de los ejemplares remitidos, falta de aportar el plano I-03.

- Existe un error en el Plano I-04, haciendo referencia a escala 1/50, cuando en realidad es 1/1000.

- En la memoria informativa y en la memoria vinculante, se refiere en varios apartados a "número máximo de viviendas, entre 20 y 30 viviendas por ha", cuando debe referirse a número máximo y mínimo de viviendas edificables por hectárea, que deben situarse entre 15 y 30 viviendas por ha, según el artículo 122.d del RUCyL.

- En la memoria informativa, se refiere a reserva de viviendas de protección pública entre el 10 y el 50% del aprovechamiento lucrativo total, cuando debe referirse del 10 al 80% de la edificabilidad residencial de cada sector, según el artículo 122.e del RUCyL.

-También en la memoria informativa se refiere a la disposición transitoria cuarta del RUCyL, en su apartado c) y dice: "se aplica el régimen previsto para suelo urbanizable delimitado en los artículos 46 y 47", cuando debe referirse a los artículos 44 y 45.

-Se transcriben entre otros los artículos 45 y 128, del RUCyL, pero no se ajustan a la nueva redacción de dichos artículos, dada en el Decreto 68/2006 por el que se modifica el RUCyL.

-En la memoria vinculante, en el apartado de Espacios Libres Públicos, se refiere a "radio de circunferencia inscribible de 20 metros" según el artículo 105 del RUCyL, se considera que existe un error tipográfico ya que los 20 metros serían de diámetro.

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

#### 5.1.- Administración General del Estado.

##### 5.1.1.- Ministerio de Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Duero:

Se emite un primer informe con fecha 1 de febrero de 2007, del que cabe destacar:

"Se deberá justificar por ese Ayuntamiento en relación con dicho punto 2º referido a la disponibilidad de recursos hídricos los siguientes datos:

-Origen del agua con el que va a abastecerse el incremento del consumo previsto, indicando si el suministro se pretende realizar mediante conexión a la red de abastecimiento municipal, utilizando la captación existente, o si el suministro va a obtenerse directamente de aguas subterráneas o superficiales mediante una nueva captación, debiendo indicarse en este caso de donde pretende obtenerse, facilitando los datos de caudal, punto de toma aproximado y sistema de captación.

-Volumen de dicho incremento, basado en un estudio de necesidades en función del destino del nuevo consumo".

Se aporta en el informe la información de las concesiones que tiene el Ayuntamiento de Garrafe de Torío en la actualidad.

"Se comunica que sin la aportación de la documentación mencionada no se podrá emitir el correspondiente informe".

Se emite un segundo informe el 5 de junio de 2007, en el que se expresa entre otras cosas:

"A la vista de los datos expuestos, se puede decir que existe disponibilidad de agua para atender la modificación del Plan Parcial Sector S-3, entendida esta disponibilidad como la posibilidad de tramitar la concesión de aguas, y que antes de ejecutar el planeamiento, deberá de presentar la solicitud de nueva concesión o modificación de características de la ya solicitada, en su caso, sin que en el momento actual pueda prejugarse el contenido de la resolución que en su día recaiga.

Aclarar, que la efectiva derivación o extracción de aguas solo podrá realizarse una vez otorgada la correspondiente concesión, y con las características y concesiones en ella señaladas.

...En cuanto a la depuración, en este Organismo de cuenca consta que la localidad de Palazuelo de Torío cuenta con una combinación de pozo clarificador y filtro biológico como sistema de tratamiento para sus vertidos, desconociéndose su rendimiento y estado de conservación. Por ello y debido al crecimiento de la población, con carácter previo a que se habilite el nuevo desarrollo urbano se deberá ampliar, mejorar o construir un nuevo sistema de depuración para dar un tratamiento adecuado a la totalidad del vertido."

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

5.2.1.- Servicio Territorial de Cultura. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural: se emite en sentido favorable según acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio celebrada el 28 de febrero de 2007.

5.2.2.- Servicio Territorial de Fomento. Sección de Proyectos y Obras:

Se emite el 25 de septiembre de 2006, haciendo las siguientes observaciones:

-1. Límites del Sector: No existe una delimitación clara entre los terrenos pertenecientes al sector y los correspondientes a la zona de dominio público de la carretera.

Se ha de cumplir el capítulo III de la Ley 2/1990 de Carreteras de Castilla y León, al ser el sector colindante con la carretera LE-331.

Es necesario incluir planos conteniendo secciones transversales a lo largo de toda la longitud colindante con la LE-331 y tomando como eje de los mismos el correspondiente a la carretera.

-2. Accesos al sector desde la carretera LE-331: Se establece una relación de normativa que deben cumplir los accesos que se realicen a la red de carreteras de la Comunidad, disponiendo que el documento actual no justifica el cumplimiento de la normativa enunciada, haciendo mención a la dificultad con la que se producirán las incorporaciones y salidas a la carretera desde la denominada Calle B.

-3. Alumbrado: Dispone una relación de normativa a la que debe adaptarse, exponiendo que "el documento actual no justifica su cumplimiento, destacando el equívoco que puede producir la actual definición de la calle B en los conductores que circulan en sentido León - Matallana de Torío: el conductor podría interpretar que la carretera LE-311 sigue la trayectoria marcada por las farolas de dicha calle en situaciones de reducida visibilidad (niebla o nieve)."

-4. Escorrentía superficial: Los accesos no podrán verter sus aguas sobre la carretera; situación que se produce en los accesos a través de las calles A, B y F, propone una serie de normativa para la justificación del cálculo del drenaje superficial que puede afectar a la carretera LE-331.

-5. Servicios: Las redes de servicios necesarias para el funcionamiento del sector deben situarse fuera de la carretera, evitando toda interferencia con sus elementos funcionales y procurando que el número de cruces a realizar sea el mínimo posible.

En relación a este informe se redacta la "Documentación Complementaria al Plan Parcial", de "Contestación al informe del Servicio Territorial de Fomento, Sección de Proyectos y Obras", de 12 de diciembre de 2006, aportando planos de información I 03A, I 03B, I 03C, plano de ordenación O 01A, y anexo a la Normativa, subsanando los aspectos requeridos en el precitado informe.

#### 5.3 - Informe Excm. Diputación Provincial:

Fue solicitado el 18 de julio de 2006 y no ha sido emitido, por lo que ha de entenderse favorable.

#### 5.4.- Otros informes:

5.4.1.- FEVE Ferrocarriles de vía estrecha. Gerencia de Patrimonio y Actuaciones Urbanísticas:

Emitido con fecha 27 de julio de 2006 informando que la delimitación no incluye terrenos adscritos a FEVE

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

6.1.- Se considera que en el Plan Parcial presentado, no se modifican los Espacios Libres Públicos, respecto del anterior aprobado el 15 de abril de 2005, y que se cumplen las reservas mínimas especificadas en el artículo 128 del RUCyL.

En cuanto a los equipamientos, a los servicios urbanos y a las plazas de aparcamiento, se adecuan a los nuevos parámetros de edificabilidad del Plan Parcial dando cumplimiento al artículo precitado en el párrafo anterior.

Se cumplen las determinaciones del artículo 122 del RUCyL, relativas a densidad máxima de edificación (inferior a 5.000 m<sup>2</sup> por ha), a densidad máxima y mínima de población (entre 15 y 30 viviendas por ha, pues el Plan Parcial contempla 20 Viv./ha), y a reserva para viviendas con protección pública (entre el 10 y el 80% de la edificabilidad residencial del sector, pues el Plan Parcial dispone el 10%).

6.2.- Se considera necesario que en todos los planos y en la memoria, aparezca la modificación presentada en documento independiente, en la que se refleja la solución adoptada para los accesos a la carretera LE-331 desde el Sector para dar cumplimiento a las exigencias del informe de la Sección de Proyectos y Obras, del Servicio Territorial de Fomento.

De igual manera deben incorporarse los planos de secciones presentados en documento independiente, que también se aportan para dar cumplimiento a las exigencias del precitado informe.

6.3.- Se deberá cumplir la determinación expresada por el informe de Confederación Hidrográfica del Duero fecha 5 de junio de 2007, en relación con la depuración de las aguas y su vertido.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, y de conformidad con ella, así como la Ley 8/2007, de 28 de mayo, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en los términos expresados por sus Disposiciones Transitorias, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, en los preceptos no declarados inconstitucionales por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la ya citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima y Derogatoria Única del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de urbanismo de Castilla y León, y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

Acuerda

A) Aprobar definitivamente la modificación del Plan Parcial del Sector S-3. Palazuelo de Torío. Ayuntamiento de Garrafe de Torío condicionando su eficacia y vigencia a la incorporación al expediente de las determinaciones especificadas en los apartados 4, 6.2 y 6.3. del expositivo del presente acuerdo.

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

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

Con fecha 26 de septiembre de 2007 se remite, por el Ayuntamiento de Garrafe de Torío nueva documentación en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de referencia. Con fecha 18 de octubre de 2007 se emite Certificado por el Secretario y el Director de la Ponencia Técnica para hacer constar que se han cumplido las condiciones que se recogen en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 23 de julio de 2007.

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

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

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

León, a 30 de octubre de 2007.- El Secretario de la Comisión, Ignacio Santos Pérez.-Vº. Bº. la Vicepresidenta de la Comisión, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "S-3" DE LA LOCALIDAD DE PALAZUELO DE TORÍO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GARRAFE DE TORÍO (LEÓN), PARA SU ADAPTACIÓN AL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

Documento refundido septiembre 2007

MEMORIA VINCULANTE

1. Introducción

La presente modificación del Plan Parcial tiene por objeto adaptar la ordenación detallada del Sector, denominado, S-3, "Suelo Apto para Urbanizar", situado en Palazuelo de Torío, de las Normas Subsidiarias Municipales del Ayuntamiento de Garrafe de Torío (León), de acuerdo con lo dispuesto en dichas Normas, a las que desarrolla, al artículo 46 de la Ley 5/99 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, al cap IV, sección 2ª., al artículo 137 y siguientes, Planes Parciales, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 23/2004, de 29 de enero.

2. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del Plan Parcial

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

Las Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torío, clasifican al Sector "S-3", para uso Residencial, con el objetivo de cubrir la demanda de vivienda unifamiliar de la Localidad de Palazuelo de Torío, del municipio, y de las personas laboralmente dependientes de León, que por la proximidad y buenas comunicaciones la elijan para primera o segunda residencia.

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

3. Criterios y objetivos de la ordenación del territorio

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

3.1.- Criterios de la ordenación

Marco físico

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

Marco urbanístico

Con carácter general:

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

- Posibilitar la adaptación a las situaciones de cambio del tipo de demanda y promoción de vivienda individual.

Con carácter particular:

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

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

- Dotar a la zona aparcamientos suficientes.

3.2.- Objetivos de la ordenación

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

- Adaptar las densidad de viviendas entre 15 y 30 por hectárea, de acuerdo a lo establecido en el artículo 122, d) y consecuentemente la edificabilidad de acuerdo a lo establecido en el artículo 122, c), así como armonizar el resto de los parámetros, con los anteriores.

- Realizar una nueva trama urbana, en conexión con la existente en la localidad

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

- Integrar el desarrollo del Sector con su entorno circundante, solucionando la circulación de vehículos y peatonal entre el apeadero de FEVE y la carretera León Collanzo así como el entronque con esta.

- Unir la trama urbana de la Urbanización las Eras con el resto de la localidad de Palazuelo de Torío.

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

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

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

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

- Completar las determinaciones de ordenación detallada de las Normas Urbanísticas Municipales.

4. Examen, análisis ponderado y justificación de la solución adoptada.

#### 4.1.- Análisis de la solución adoptada

El Sector "S 3", destinado a uso Residencial, como se ha dicho reiteradamente está situado en la margen izquierda de la carretera LE 311 de León a Collanzo al norte del núcleo tradicional de la Localidad de Palazuelo de Torío, en un entorno cuyo uso predominante es igualmente el de Vivienda Unifamiliar, que ha caracterizado tanto a la construcción tradicional de la localidad, como a la del desarrollo urbanístico de esta zona de en los últimos años.

Estas características, así como la existencia del camino para acceder al apeadero de FEVE de la línea férrea León Bilbao, la existencia igualmente de una calle de la urbanización de las Eras sin continuidad y el uso lúdico deportivo que se ha dado en los últimos años a parte de los terrenos del "S 3", han influido notablemente para la solución adoptada.

En el proceso de elaboración de la solución adoptada, se han considerado las siguientes ideas o premisas, en busca de una ordenación equilibrada acorde con el entorno en que se inserta:

a) Preservar, del tráfico rodado la superficie destinada a residencial, separando las viviendas lo más posible de la Carretera León-Collanzo.

b) Incorporar y resolver el camino que une la carretera León Collanzo con el apeadero de FEVE, y su entronque con la carretera.

c) Situar aparcamientos en las cercanías del apeadero de FEVE, para que tengan su utilidad respecto a este.

d) Dar solución de continuidad a la calle de la urbanización las Eras.

e) Situar la parcela destinada a Espacios Libres Públicos y de Equipamientos en los terrenos del sector en los que tradicionalmente han sido utilizados por la comunidad.

La idea de separar las futuras edificaciones del tráfico rodado de la carretera de León-Collanzo, se ha plasmado disponiendo una calle paralela a la propia carretera que absorba el tráfico interior, evitando las interferencias con el propio de la carretera.

La incorporación como vial de la solución propuesta el camino que une la carretera con FEVE, rectificándolo en su primera parte para hacerlo coincidente con las infraestructuras existentes en el mismo, abastecimiento y electricidad.

En este vial se disponen plazas de aparcamiento en las cercanías del apeadero de FEVE para que puedan ser útiles a los usuarios de este.

Con el emplazamiento propuesto de la calle central del sector se da continuidad a la calle de la Urbanización de las Eras

Con el emplazamiento propuesto en esta Modificación del Plan Parcial, para la parcela destinada a Espacios Libres Públicos, que es la mismo y con idéntica superficie que el propuesto en el Plan Parcial aprobado el 15/04/2005 y que ahora se modifica, se consiguen los objetivos pretendidos, al mismo tiempo que se evitan las zonas residuales. En esta parcela se reserva una zona destinada a Juego Infantil de 200 m<sup>2</sup>.

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

El viario propuesto para el Sector, se resuelve conectándole y dándole salida a la Carretera León Collanzo, prácticamente la única solución posible por la condición del suelo colindante en los otros límites del Sector. Sobre ella se ha estructurado el sector. Con su urbanización, se une el Sector con el sistema general LE 311 carretera de León a Collanzo, que es a su vez la travesía de Palazuelo de Torío y las infraestructuras municipales.

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

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

5. Relación y justificación de las modificaciones propuestas respecto a la establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico

Planeamiento vigente

Normas Subsidiarias de planeamiento municipales

Modificación Normas de 05-11-01, Diligencia 13-05-02

Parametros

Se ajustan los límites del Sector, a los límites de los terrenos propiedad de la Junta Vecinal, hoy de Leonesa de Alquileres Inmobiliarios, S.L.

Superficie del Sector: 39.135 m<sup>2</sup>

Planeamiento de desarrollo:

Plan Parcial del Sector "S-3".

Aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de 15 de abril de 2005

Superficie total del Sector: 39.135 m<sup>2</sup>

Uso global: Residencial

Coefficientes de homogeneización

Residencial 1

Comercial 1,1

Esparcimiento 0,8

Equipamiento 0,8

Superficie Suelo residencial 20.676,13 m<sup>2</sup>

Privado 18.503,07 m<sup>2</sup>

Público 2.173,06 m<sup>2</sup>

Intensidad de uso: 3,5 Viv./ha

Número máximo de viviendas 14

Parcela mínima (Superficie) 1.500 m<sup>2</sup>

Número máximo de parcelas 13

m<sup>2</sup> Suelo de espacios libres públicos 7.764,78 m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup> Equipamientos (Públicos) 1.244,89 m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup> Red Viaria y aparcamientos

En interior Sector 9.449,20 m<sup>2</sup>

En exterior Sector 1.943,00 m<sup>2</sup>

Edificabilidad total 0,10 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> equivalente 3.913,50 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento total 3.913,50 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento tipo 3.913,50/20.676,13= 0,1893 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Aprovechamiento medio  $3.913,50/39.135 = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Plazas de aparcamiento públicas 65,8 Decreto de accesibilidad. 217/2001

De acuerdo con lo especificado en la ley 10/2002 de 10 de Junio de modificación de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de C. y L., se reserva para la construcción de viviendas con protección pública el del aprovechamiento lucrativo del Sector, que se materializará en una única parcela.

Propuesta de modificación

Determinaciones del Plan Parcial aprobado el 15/04/2005 que no se modifican: Situación forma y superficie de los espacios libres públicos.

Modificación propuesta:

De acuerdo a los criterios de sostenibilidad recogidos en la Ley 5/99 de 8 de abril y en el Reglamento de su desarrollo Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Se propone la Modificación de los Parámetro siguientes:

Parámetros del Plan Parcial "S-3":

-Intensidad de uso: 3,5 Viv./ha

-Número máximo de viviendas 14.

Parámetros de la propuesta de modificación del Plan Parcial "S-3":

-Número de viviendas 20:Viv./ha

-Número máximo de viviendas: 78 Viv.

Y como consecuencia de esta modificación se modifican y sustituyen todos los demás parámetros del Plan Parcial.

Justificación

El parámetro de Intensidad de uso de 3,5 Viv./ha, así como el número máximo de viviendas 14, esta en clara contradicción con los criterios de sostenibilidad y protección del medio ambiente enunciados en la Ley 5/1999 y concretado en el artículo 122/2, d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el que se fija el índice de densidad de población o "número máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, que deben situarse que deben situarse entre 15 y 30 viviendas por hectárea, es decir para el Sector "S-3" entre 59 y 117, según la redacción actual del artículo 122/2, d), modificada por el "Decreto 68/2006, de 5 de octubre".

Por lo que el parámetro de aplicación en el Planeamiento de Desarrollo (La modificación del Plan Parcial del Sector "S-3", que mas adelante se plantea, será de 20 viviendas por Hectárea de acuerdo al citado artículo del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por ser este, norma ulterior y de superior rango a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales. Asimismo, será de aplicación un índice de edificabilidad conveniente para poder materializar la densidad mínima establecida por el Reglamento, sin que supere el de 5.000 m<sup>2</sup> por ha fijado por el 122/2.c), no siendo óbice para ello que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales fije uno inferior. Todos los demás parámetros serán fijados en la ordenación detallada del sector de acuerdo con las previsiones del Reglamento de Castilla y León.

La ficha del Sector "S-3" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales, será de aplicación exclusivamente en tanto en cuanto no contradiga las prescripciones y criterios sobre sostenibilidad incluidos en la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Este criterio aquí expuesto, es con el que reiteradamente a informado la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Castilla y León a consultas sobre densidad mínima de población establecida en el Real Decreto 22/2004, al sobrepasar esta la establecida en los planeamientos generales de diferentes Ayuntamientos tales como: El Espinar en Segovia, Villares de la Reina (Salamanca), Palazuelos de Eresma (Segovia) el de Laguna de Duero (Valladolid), entre otros.

En el punto siguiente se relacionan y justifican todas las determinaciones de la presente Modificación del Plan Parcial y se justifica el cumplimiento de la Normativa de aplicación.

6. Determinaciones de la ordenación detallada de la modificación Plan Parcial y justificación del cumplimiento de la normativa de aplicación por la ordenación propuesta

Generalidades

La solución adoptada, permite una ordenación y parcelación adecuada.

La ordenación contempla cuatro zonas diferentes:

- Suelo residencial.

- Espacios libres.

- Equipamientos.

- Red viaria y espacios asociados a infraestructuras.

6.1.- Suelo residencial- justificación determinaciones Plan Parcial del cumplimiento de la normativa de aplicación

El uso asignado para el Sector "S-3" es Residencial

La densidad edificatoria mínima asignada, de acuerdo al artículo 122, 2c) es de 20 viviendas por hectárea, para el Uso Residencial, lo que hace un total de 78 viviendas para el Sector.

De las cuales se prevén que 14 de ellas sean aisladas o pareadas y el resto 64 para viviendas adosadas en 8 parcelas

Este Plan Parcial del Sector "S-3", destina al Uso Residencial Unifamiliar una Superficie que ascienda a 17.554,00 m<sup>2</sup>, para un total de 78 Viviendas Unifamiliares, para 22 parcelas, con un Aprovechamiento lucrativo total de 15.700 m<sup>2</sup>, considerando a este uso como el Predominante del Sector se le asigna, un coeficiente de ponderación de valor numérico igual 1.

Se reserva suelo para la construcción de 8 viviendas de Protección Oficial, con una asignación de 1.189 m<sup>2</sup> de superficie edificable, correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo.

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

Justificación.-

El artículo 36.1.c) de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León dispone que en los sectores de suelo urbanizable, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una densidad superior a 30 viviendas o 5.000 m<sup>2</sup> edificables por hectárea, en los municipios con población inferior a 20.000 habitantes. El artículo 122, 2c) y 122, 2d) del Decreto 22/2004 de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León determinan respectivamente que la edificabilidad máxima no puede superar 5.000 m<sup>2</sup> y el número de viviendas edificadas por hectárea debe de situarse entre 15 viviendas por hectárea como mínimo y 30 como máximo, con la nueva redacción "Decreto 68/2006, de 5 de octubre". La edificabilidad máxima establecida, en esta modificación, de 15.700 m<sup>2</sup>, representan 4.011,75 m<sup>2</sup> edificables por hectárea < que los 5.000 m<sup>2</sup> máximos posibles de la Ley y el Reglamento. Igualmente se establecen 20 viviendas por hectárea, densidad comprendida entre la máxima y la mínima densidad de viviendas posibles.

Ademas sera de aplicación:

El artículo 122, 2e) del Decreto 22/2004 de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León determina para sectores de suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial, la reserva para viviendas con protección pública debe ser igual o superior al 10 %, del aprovechamiento lucrativo total.

Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León:

Disposición final primera: Vivienda Sujeta a algún régimen de protección Pública.

1- A los efectos de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, además de las viviendas de protección pública reguladas en la normativa sustantiva en materia de vivienda, se podrán considerar viviendas sujetas a algún régimen de protección pública las actuaciones protegidas contempladas en este decreto.

2- Las actuaciones protegidas reguladas en este decreto no podrán ocupar más del 25% de la reserva para viviendas con protección pública que haya previsto en cada sector

Disposición final segunda: Modificación del Reglamento de urbanismo

Se modifica el apartado 4 del artículo 86 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: Exclusivamente a efectos del cálculo de densidades máxima y mínima de población, el planeamiento que establezca la ordenación detallada puede computar como una vivienda, dos de superficie útil de entre 50 y 70 metros cuadrados y calificadas como "vivienda joven" por la Administración de la Comunidad de Castilla

y León, no pudiendo superar el número de las viviendas jóvenes el límite del 40% del total de las viviendas resultantes del sector.

El artículo 128, 2ª, admite en suelo urbanizable delimitado, poder asignar justificadamente un coeficiente de ponderación para cada uso compatible, oscilando entre un mínimo de 0,50 y un máximo de 2,00, correspondiendo al uso predominante la unidad.

La superficie de la parcela del Sector asciende a 39.135 m².

#### RESUMEN JUSTIFICACIÓN: COMPARATIVO ENTRE NORMA Y PROPUESTA

Norma de aplicación	Parámetro de la norma	Parámetro propuesto
Normas Subs. Municipales	Uso residencial	Uso residencial
LEY 5/99, artículo 36.1.c)	Densidad $\leq 30$ Viviendas	20 Viviendas. Total 78 Viviendas
LEY 5/99, artículo 36.1.c)	Densidad (Edificabilidad) $\leq 5.000$ m² por ha Máximo = 19.567,50 m²	Densidad (Edificabilidad) = 15.700 m² < 19.567,50 m²
DEC. 22/2004, art 122, 2c	Densidad 15 Viviendas $\leq 30$ Viviendas; Mínimo 59 Viv. Máximo 117 Viv.	20 Viviendas. Total 78 Viviendas
Dec. 22/2004, art 122, 2d	Densidad (Edificabilidad) $\leq 5.000$ m² por ha Máximo = 19.567,50 m²	Densidad (Edificabilidad) = 15.700 m² < 19.567,50 m²
DEC. 22/2004, art 122, 2e	Reserva V.PP. $\geq 10\%$ Aprov. Lucrativo; (7,8 viviendas y 1.570 m² edificables)	Reserva V.PP. = 10% Aprov. Lucrativo; 8 viviendas y 1.574 m² edificables
DEC. 22/2004, art 128, 2a)	Coef. Pond. Uso predominante = 1	Coef. Pond. Uso predominante = 1

En el desarrollo de la promoción de viviendas, al número total de viviendas (78), le será de aplicación la disposición final primera y segunda del Decreto 99/205, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León, que se recoge más arriba en este apartado y cualquier otro posterior que lo desarrolle.

6.2.- Espacios libres de uso público-justificación determinaciones Plan Parcial del cumplimiento de la normativa de aplicación

Este Plan Parcial del Sector "S 3", destina a suelo para espacios libres públicos, la misma parcela que estaba prevista en el Plan Parcial aprobado el 15 de abril de 2005, en cuanto a situación, forma y superficie. Estos están ubicados en una sola parcela, sobre una faja de terreno situada entre la carretera de León-Collanzo y la línea de ferrocarril de (FEVE), donde con este uso, tradicionalmente lo ha disfrutado la localidad de Palazuelo de Torío. Su Superficie asciende a 7.764,78 m².

Justificación.-

De acuerdo a lo establecido en el artículo 44, 3a) de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 128, d 2º) del Decreto 22/2004 de 29 de enero Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es necesario la reserva para la dotación urbanística de suelo para espacios libres públicos al servicio del Sector, en la proporción de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

En el artículo 38, 1c), de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, contempla como dotaciones Urbanísticas al Servicio del Sector, definiendo los Espacios Libres Públicos, al sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso NO privativo: en sectores con uso predominante residencial, se distribuirán en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales.

Para su ubicación se ha tenido en cuenta lo dispuesto, en cuanto a superficie mínima unitaria, dimensiones y juegos infantiles, en el artículo 105 apartado 2 y 3 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de 500 m² de superficie unitaria única, 20 m de diámetro y 200 m² de superficie mínima para juego infantil equipada.

Por último, el artículo 173 c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece que la modificación del planeamiento que aumente el número de viviendas o del volumen edificable en suelo urbanizable, No determina una mayor exigencia de Espacios Libres Públicos, situados en el sector, que los que resulten de la aplicación del artículo 128, enunciado anteriormente.

La Superficie reservada en esta modificación de 7.764,78 m², representan 49,457 m² de suelo destinado a este uso por cada 100 m² de superficie edificable, mayor que los 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante exigidos.

#### RESUMEN JUSTIFICACIÓN: COMPARATIVO ENTRE NORMA Y PROPUESTA

Norma de aplicación	Parámetro de la norma	Parámetro propuesto
LEY 5/99, artículo 44 3a)	Reserva de 20 m² por cada 100 m² construibles = $15.700/100 \times 20 = 3140$ m² para espacios libres públicos	Reserva de 49,457 m² > 20 m² por cada 100 m² para espacios libres públicos
DEC. 22/2004, art 128, d 2º	Reserva de 20 m² por cada 100 m² construibles = $15.700/100 \times 20 = 3140$ m² para espacios libres públicos	Reserva de 49,457 m² > 20 m² por cada 100 m² para espacios libres públicos
DEC. 22/2004, art 105, 2b	Sup. mínima unitaria $\geq 500$ m²	Sup unitaria = 7.764,78 m² > 500 m²
DEC. 22/2004, art 105, 2b	Diámetro circunferencia inscribible = 20 m	Diámetro circunferencia inscribible = 20 m
DEC. 22/2004, art 105, 2b	Sup. juegos de niños = 200 m²	Sup. juegos de niños = 200 m²

6.3.- Equipamientos

Este Plan Parcial del Sector "S 3", destina a suelo para Equipamientos al servicio Público del Sector, una Superficie que asciende a 3.140,00 m², en dos parcelas, EQ 1 de 1.114,00 m² y EQ 2 de 2.026,00 m². Su ubicación se recoge en el correspondiente plano de ordenación de este Plan Parcial.

Justificación.-

De acuerdo a lo establecido en el artículo 44, 3a), de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 128, e2) del Decreto 22/2004 de 29 de enero Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es necesario la reserva de suelo para equipamien-

tos al servicio del Sector, en la proporción de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

En el artículo 38, 1d), de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se define como Equipamientos al sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios.

Por último, el artículo 173 c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece que la modificación del planeamiento que aumente el número de viviendas o del volumen edificable en suelo ur-

banizable, No determina una mayor exigencia de dotaciones urbanísticas, situadas en el sector; que la que resulte de la aplicación del artículo 128, enunciado anteriormente.

La Superficie reservada en esta modificación de 3.140,00 m<sup>2</sup>, representan 20 m<sup>2</sup> de suelo destinado a este uso por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable, igual a los 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante exigidos.

#### RESUMEN JUSTIFICACIÓN: COMPARATIVO ENTRE NORMA Y PROPUESTA

Norma de aplicación	Parámetro de la norma	Parámetro propuesto
Ley 5/99, artículo 44 3a)	Reserva de 20 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> construibles = 15.700/100x20= 3.140 m <sup>2</sup> para equipamientos	Reserva de 3.140 m <sup>2</sup> = 3.140 m <sup>2</sup> para equipamientos
Dec. 22/2004, art 128, e 2º	Reserva de 20 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> construibles = 15.700/100x20= 3.140 m <sup>2</sup> para equipamientos	Reserva de 3.140 m <sup>2</sup> = 3.140 m <sup>2</sup> para equipamientos

Corresponde al sistema de instalaciones y espacios asociados a infraestructuras, destinados a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, comunicaciones y otros que sean necesarios, lo que comúnmente se denominan infraestructuras.

Este Plan Parcial contempla la realización de todas las infraestructuras subterráneas en el viario y una parcela para Espacios Asociados a las Infraestructuras cuya superficie asciende a 51.60 m<sup>2</sup>.

#### 6.5.- Red viaria y aparcamientos

Se contempla un sistema viario local conectado con el resto del sistema Viario de Palazuelo de Torío, que permite la circulación rodada y peatonal en el sector y su comunicación con su entorno y con el resto del municipio.

Prescindiendo aquí de su descripción por considerar que ha sido suficientemente expuesta en anteriores apartados.

#### Justificación.-

El viario se proyecta al menos, con la anchura mínima de 7,00 m para calzadas y de 1,50 para aceras, de acuerdo con lo especificado en las Normas Urbanísticas Municipales.

#### JUSTIFICACIÓN: COMPARATIVO ENTRE NORMA Y PROPUESTA

Norma de aplicación	Parámetro de la norma	Parámetro propuesto
Normas Subs. Municipales	Anchura de: Calzada 7,00 m; Acera 1,50 m	Anchura de: Calzada 7,00 m; Acera 1,50 m
Ley 5/99, artículo 44	Reserva de 1 Ud. de aparcamiento por cada 100 m <sup>2</sup> construibles = 157 Ud	Reserva de 159 Ud.
DEC. 22/2004, art 128, 2 c)		
Ley 3/1998 de accesibilidad y del Reglamento de accesibilidad	Reserva de 1 Ud. de aparcamiento por cada 40 ud. = 3,9 ud.	Reserva de 4ud.

#### 6.6.- Coeficientes de ponderación y aprovechamiento medio del sector.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 39 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y al artículo 128, 2a) del Decreto 22/2004 de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se establece, para el uso Residencial Unifamiliar, como uso predominante en el Sector, un coeficiente de ponderación de valor numérico = 1.

Este coeficiente de aplicación para realizar la equidistribución de beneficios y cargas entre los diferentes usos del sector y por tanto al final entre los diferentes propietarios del Sector, en el caso que nos ocupa no tiene mayor relevancia, dado que el uso predominante, lucrativo es el de residencial para todo el sector y el propietario es único.

Aprovechamiento Total del Sector = Aprovechamiento de Uso Residencial (Aprovechamiento lucrativo total) = 15.700,00 m<sup>2</sup>

El aprovechamiento medio del Sector, se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, por su superficie total, de acuerdo a lo establecido al artículo 39- 2 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y al artículo 128, f) del Decreto 22/2004 de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, remitido al 107.

Por lo que:

Aprovechamiento Medio del sector = Aprovechamiento lucrativo total / Superficie Neta del sector = 15.700,00 m<sup>2</sup> / 39.135 m<sup>2</sup> = 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

En el viario, se plantea los aparcamientos necesarios para dar cumplimiento a la exigencia del artículo 44 de la Ley 5/99, de 8 de abril, y del artículo 128 2c) del Decreto 22/2004 de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, lo que nos da una exigencia de plazas de aparcamiento para el total del sector de 157 Ud.

La Ley 3/1998 de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Reglamento de desarrollo de la misma señala en el artículo 35 remitido al 5 determina, 1 plaza de aparcamiento para minusválidos cada 40 (2,5 %), lo que supone 5 plazas de aparcamientos para minusválidos.

En el viario descrito están previstos 159 Ud de aparcamiento, de los cuales 4, son de minusválidos.

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

La superficie destinada a este uso asciende a 10.624,62 m<sup>2</sup>.

#### 7. Resumen de parámetros y de características del Sector (cuadros)

##### 7.1.- Superficies y aprovechamientos del Sector

Superficies y aprovechamientos		m <sup>2</sup>
Superficie bruta del sector		39.135,00
Edificabilidad real-aprovechamiento lucrativo (Máx. 5,000 m <sup>2</sup> /haX 3,9)		15.700,00
Aprovechamiento patrimonializable (15.700 m <sup>2</sup> X0,90)		14.130,00
Densidad edificatoria ( 20VIV/HA)		78 ud.
Nº de parcelas uso residencial en el sector		22 ud.
Aprovechamiento medio máximo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> en el uso predominante)		0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

##### 7.2.- Reservas de suelo del Sector

RESERVAS DE SUELO	LEY 5/99	P.PARCIAL
	M2	M2
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (20/100x15.700 m2)	3.140,00	7.764,78
EQUIPAMIENTOS (20/100x15.700 m2)	3.140,00	3.140,00
ESPACIOS ASOCIADOS A INFRAESTRUCTURAS	0,00	51,60
VIARIO		10.624,62
<b>TOTAL RESERVAS DE SUELO</b>		<b>21.581,00</b>
	UD.	UD.
APARCAMIENTOS EXIGIBLES (1/100x15.700 m2)	157,00	159,00
APARCAMIENTOS MINUSVALIDOS (1 POR CADA 40 ud)	3,9 ud	4 ud.
<b>TOTAL APARCAMIENTOS AL SERVICIO DEL SECTOR</b>		<b>159 ud</b>

## 7.3.- Usos de suelo del Sector

USOS DEL SUELO	SUPERFICIES M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL	17.554,00
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	7.764,78
EQUIPAMIENTOS	3.140,00
ESPACIOS ASOCIADOS A INFRAESTRUCTURAS	51,60
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	10.624,62
<b>TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>39.135,00</b>

## 7.4.- Destino público o privado del suelo del Sector

SUELO DE USO PÚBLICO	SUPERFICIES M <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	7.764,78
EQUIPAMIENTOS	3.140,00
ESPACIOS ASOCIADOS A INFRAESTRUCTURAS	51,60
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	10.624,62
<b>SUPERFICIE DE USO PÚBLICO, SUMA</b>	<b>21.581,00</b>
SUELO DE USO PRIVADO	
RESIDENCIAL PATRIAMONIZABLE	16.365,00
RESIDENCIAL, RESERVA DE SUELO, DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO, PARA LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS CON ALGUN TIPO DE PROTECCIÓN	1189
<b>SUPERFICIE DE USO PRIVADO, SUMA</b>	<b>17.554,00</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>39.135,00</b>

Las parcelas destinadas a estos usos se recogen en el apartado 7.7 y se señalan en el Plano correspondiente de este Plan Parcial.

## 7.5.- Cesiones del Sector

SUELO DE CESIÓN GRATUITA	
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	7.764,78
EQUIPAMIENTOS	3.140,00
ESPACIOS ASOCIADOS A INFRAESTRUCTURAS	51,60
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	10.624,62
<b>CESIÓN SUELO DE USO PÚBLICO, TOTAL</b>	<b>21.581,00</b>
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN GRATUITA	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (MAX 3.9135 x 5.000 m <sup>2</sup> = 19.567,50 m <sup>2</sup> )	15.700,00
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (Max. 15.700(0,90) = 14.130)	14.126,00
APROVECHAMIENTO CESIÓN OBLIGADA AL AYUNTAMIENTO PARA LA EDIFICACIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL, DESTINADO A LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, DIFERENCIA 6 TOTAL	1.574,60

Las parcelas destinadas a estos aprovechamientos se recogen en el apartado 7.7 y se señalan en el Plano correspondiente de este Plan Parcial.

## 7.6.- Aprovechamiento total, aprovechamiento medio del Sector.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO USO PREDOMINANTE (RESIDENCIAL)	14.126
APROVECHAMIENTO CESIÓN OBLIGADA AL AYUNTAMIENTO	1.574
<b>APROVECHAMIENTO DEL SECTOR, TOTAL</b>	<b>15.700</b>
APROVECHAMIENTO MEDIO	
<b>APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR</b>	<b>15.700</b>
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	39.135
APROVECHAMIENTO MEDIO EN PARCELA DEL SECTOR (APROVECHAMIENTO TOTAL / SUPERFICIE TOTAL PARCELA SECTOR) M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	0,40

## 7.7.- Cuadro resumen de parámetros y características de las parcelas resultantes de la ordenación del Sector.

PARC N°	SUP PAR M <sup>2</sup>	USOS	COEF FON DERA CION	EDIFI CABI LIDAD M <sup>2</sup>	APROV NETO M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	N° VIV	PARC N°
1	390,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	1
2	395,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	2
3	605,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	3
4	625,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	4
5	627,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	5
6	631,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	6
7	634,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	7
8	637,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	8
9	640,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	9
10	643,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	10
11	646,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	11
12	650,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	12

PARC N°	SUP PAR M <sup>2</sup>	USOS	COEF FON DERA CION	EDIFI CABI LIDAD M <sup>2</sup>	APROV NETO M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	N° VIV	PARC N°
13	653,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	13
14	658,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	14
15	1.090,00	RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	1	1394	1394	8	15
16	1.090,00	RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	1	1394	1394	8	16
17	1.090,00	RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	1	1394	1394	8	17
18	1.090,00	RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	1	1394	1394	8	18
19	1.057,00	RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	1	1352	1352	8	19
20	1.057,00	RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	1	1352	1352	8	20
21	1.057,00	RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	1	1352	1352	8	21
22	1.189,00	RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	1	1574	1574	8	22
SUMA	17.554,00			15.700	15.700	78	SUMA
ELP	7.764,78	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS					ELP
EQ 1	1.114,00	EQUIPAMIENTOS					EQ 1
EQ 2	2.026,00	EQUIPAMIENTOS					EQ 2
EAI	51,60	ESP. ASOCIADOS INFRASTRUCT					EAI
VIARIO	10.624,62	VIARIO					VIARIO
TOTAL	39.135,00	SECTOR		15.700	15.700	78	TOTAL

## 8. Evaluación del impacto ambiental.

El Plan Parcial del Sector "S-3", ordena un Suelo Apto para Urbanizar, (Urbanizable Delimitado) de acuerdo a la disposición transitoria cuarta del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y con el artículo 55.3. de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y al artículo 157 del Reglamento de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero, por exclusión de la relación de ambos artículos, al ser Sector "S-3" suelo urbano delimitado colindante con el suelo urbano, no es necesario someterlo al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

En la actualidad la totalidad del área está de baldío, sin aprovechamiento agrícola en los últimos años, en un entorno de terrenos similares, o ya ocupados actualmente por urbanizaciones de uso residencial de viviendas unifamiliares. Limitado longitudinalmente entre dos sistemas generales y transversalmente por suelo urbano.

Por todo ello se entiende que la urbanización y posterior edificación del sector no afectará negativamente al entorno. Por el contrario, se verá altamente favorecido ya que al estar limitado longitudinalmente entre dos sistemas generales y transversalmente por suelo urbano, el presente Plan Parcial completa la trama urbana de este espacio vacío.

## 9. Prospección arqueológica.

El informe de prospección arqueológica, a efectos de la autorización establecida en el artículo 54 de la Ley 12/2002, de Patrimonio de Castilla y León, ha sido realizado y consta en el expediente tramitado del Plan Parcial del Sector "S-3", en la Comisión Territorial de Urbanismo de 15 de abril de 2005, con el informe favorable de la Comisión territorial de Patrimonio, por lo que no se será necesario realizarlo nuevamente, al ya constar en las administraciones competentes para la aprobación de esta Modificación del Plan Parcial "S-3".

## 10. Informes sectoriales

En el expediente tramitado del Plan Parcial del Sector "S-3", en la Comisión Territorial de Urbanismo de 15 de abril de 2005, constan los siguientes informes Sectoriales:

- FEVE: En el que informa que la delimitación del sector no afecta a los terrenos adscritos a FEVE.

- Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León: Informa la sección de Proyectos y Obras en el sentido de que no existe ningún proyecto que resulte afectado por el Plan Parcial.

- Informe de la Diputación Provincial de León: No se indica objeción alguna a sus determinaciones.

- Confederación Hidrográfica del Duero: La comisaría de Aguas hace referencia al marco legal de competencias establecido en el texto refundido de la ley de Aguas y Reglamento de Dominio público Hidráulico.

Por lo que estos informes ya constan en las administraciones competentes para la aprobación de esta Modificación del Plan Parcial "S-3".

## 11. Unidades de actuación.-

La Ley de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 44.3, y al artículo 128, g) del Decreto 22/2004 de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, remitido al 108, posibilitan la división del territorio delimitando unidades o polígonos de actuación para facilitar la gestión y ejecución del planeamiento.

Dadas las características, dimensiones y disponibilidad actual del suelo de este Plan Parcial, se realizará en una unidad de actuación única, que se desarrollará en una sola etapa.

## 12. Sistema de actuación.-

El sistema de actuación se determinará en el Proyecto de Actuación, de acuerdo al artículo 72-2 y 74 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, si bien es intención del urbanizador emplear como sistema de actuación el de concierto para el desarrollo del Sector.

Los propietarios encargarán la elaboración del Proyecto de Actuación en el que, además de lo establecido en los artículos 75 a 77 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se aplicarán las reglas contenidas en el artículo 79 de la citada Ley y el artículo 250 y siguientes del Decreto 22/2004 de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

13. Modo de ejecución de las obras de urbanización, sistema de actuación.-

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

Aprobado el Proyecto de Actuación, el urbanizador debe constituir, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento, por un importe mínimo del 4% de los gastos de urbanización previstos (art. 258-2 y siguientes del Decreto 22/2004 de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

14. Cumplimiento de los deberes definidos en el artículo 20 de la Ley 5/99 de 8 de abril, 49Y 122, 2e) del Decreto 22/2004 de 29 de enero del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

A.- Los propietarios deberán costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios, para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar:

Para lo cual, los medios económicos disponibles para llevar a cabo la urbanización, prevista en el presente Plan Parcial, son los recursos propios del Urbanizador, como persona jurídica, así como los créditos hipotecarios o de otro tipo que pueden obtenerse para este tipo de actuaciones, sirviendo los propios terrenos a urbanizar, como garantía de dichos créditos y de la financiación necesaria que en su momento solicitará a las Entidades Bancarias.

B.- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.

Las dotaciones de cesión gratuita al Ayuntamiento están recogidas en el apartado 7.5 de esta memoria vinculante y se grafían en los planos de Ordenación. Siendo estas las correspondientes a el suelo para:

Espacios Libres Públicos, parcela ELP de 7.764,78 m<sup>2</sup>

Equipamientos, parcela EQ 1 de 1.114 m<sup>2</sup> y EQ 2 de 2.026 m<sup>2</sup>

Espacios asociados a Infraestructuras, parcela EAI de 51,60 m<sup>2</sup>

Red Viaria y Aparcamientos, de 10.624,62 m<sup>2</sup>

Cesión de la Parcela nº 22 para materializar el 10% del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.

Estas cesiones se documentarán en el Proyecto de Actuación y se harán efectivas con la inscripción de este en el Registro de la propiedad.

C.- Reserva de las Parcelas nº 22 para materializar el 10% del aprovechamiento del Sector, para la edificación de viviendas con cualquier tipo de protección.

D.- Proceder a la equidistribución de Beneficios y Cargas. En el caso que nos ocupa, está asegurada al ser un solo propietario. Si se produjera la venta de parte/s del sector, en ella se hará figurar la participación porcentual que represente en relación a la superficie total del sector. En este caso se documentarán en el Proyecto de Actuación y se harán efectivas con la inscripción de este en el Registro de la propiedad.

E.- El Plazo para cumplir los deberes Urbanísticos, será como máximo 10 años, a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, del Proyecto Actuación y del Proyecto de Urbanización. (Artículo 49-1 del Decreto 22/2004 de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

F.- El Plazo para cumplir el deber de Urbanización será como máximo de 7,5 años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, del Proyecto Actuación y del Proyecto de Urbanización. (Artículo 49-2 del Decreto 22/2004 de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

G.- Las parcelas resultantes del planeamiento, podrán edificarse simultáneamente a la ejecución de la urbanización con las correspondientes garantías

H.- La conexión del sector con los sistemas generales se realiza, por el propio sistema local que se plantea, que se urbaniza hasta su unión con el existente en la Localidad de Palazuelo de Torio, por lo que los gastos y terrenos necesarios están asegurados.

I.- Conservación de la urbanización.

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

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

D.- Garantías de cumplimiento.

Aprobado el Proyecto de Actuación en garantía del exacto cumplimiento de los compromisos anteriormente expuestos, el urbanizador debe constituir, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento, por un importe mínimo del 4% de los gastos de urbanización previstos. (Artículo 258-2 y siguientes del Decreto 22/2004 de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

León, septiembre de 2007.-Arquitecto, David González Moro.

\* \* \*

## ESTUDIO ECONÓMICO

Documento refundido septiembre 2007

### 15. Estudio económico

El objeto de este documento es la evaluación económica de la implantación de los servicios, así como de la ejecución de las obras de urbanización, referente a la ejecución de la red viaria y demás infraestructuras básicas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 del Decreto 22/2004 de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Presupuesto estimativo urbanización

La valoración de las distintos capítulos de obra, se ha realizado utilizando los costes de referencia de urbanizaciones actuales de similares características, teniendo en cuenta, tanto el coste de implantación de los diferentes servicios, como el de la ejecución de las obras de urbanización.

No obstante se trata de un presupuesto estimativo que habrá de concretarse en el proyecto de urbanización y en la contratación de la ejecución del mismo.

PRESUPUESTO ESTIMATIVO		
CAPÍTULO I	DEMOLICIÓN Y OBRAS DE FABRICA	5.301,00
CAPÍTULO II	MOVIMIENTO DE TIERRAS	110.070,00
CAPÍTULO III	PAVIMENTACION	202.580,00
CAPÍTULO IV	ABASTECIMIENTO - RIEGO	112.000,00
CAPÍTULO V	SANEAMIENTO	107.050,00
CAPÍTULO VI	RED ENERGÍA ELÉCTRICA	18.421,00
CAPÍTULO VII	ALUMBRADO PÚBLICO	9.889,00
CAPÍTULO VIII	COMUNICACIONES	30.101,00
CAPÍTULO IX	ZONAS VERDES	46.196,00
CAPÍTULO X	VARIOS	63.461,00
CAPÍTULO XI	CONTROL DE OBRAS	35.122,00
CAPÍTULO XII	MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	36.315,00
CAPÍTULO	SEGURIDAD Y SALUD	70.975,00
TOTAL PRESUPUESTO ESTIMATIVO		847.481,00

De acuerdo con el desglose anterior el presupuesto estimativo para la realización de la Urbanización asciende a la cantidad de ochocientos veintitrés mil cuatrocientos cuarenta y un euros.

#### Estudio económico provisional

Corresponde al Presupuesto estimativo del coste total de la actuación integrada en el Sector "S-3", para la total transformación del suelo urbanizable en suelo urbano.

	EUROS
<b>1.- GESTION</b>	
Trámites previos, Notas Simples, Certif. Catastral previas	300,00
Levantamiento Topográfico	1.500,00
Redacción de Proyectos y direcciones	82.000,00
Estudio Arqueológico	
Constitución de la Comunidad de Actuación	3.000,00
Redacción Estatutos de la Comunidad de Actuación	2.300,00
Asesoramiento Jurídico	3.000,00
Asesoramiento Fiscal	3.600,00
Gastos Registrales	7.100,00
Notificaciones y Publicaciones	4.200,00
Reprografía	3.606,00
Gastos Financieros	9.150,00
<b>2.- URBANIZACION</b>	
Ejecución de la Urbanización, Implantación de todos los servicios urbanísticos, proyectos técnicos, seguridad y salud, permisos y tramitaciones etc.	847.481,00
<b>3.- GASTOS DE GESTION</b>	
2% Sobre coste de urbanización	16.949,62
	<b>SUMA</b> 984.186,62
	16% IVA 157.469,86
<b>TOTAL IMPORTE LIQUIDACION PROVISIONAL</b>	<b>1.141.656,48</b>

De acuerdo con el desglose anterior el Coste Económico estimativo para la realización de la Urbanización asciende a la cantidad de un millón ciento cuarenta y un mil seiscientos cincuenta y seis euros con cuarenta y ocho céntimos.

Esta evaluación económica, puede verse afectada en el desarrollo del Plan Parcial, por la subida de materiales, mano de obra, etc., que se produzca en el período establecido mas abajo para la implantación de todos los servicios urbanísticos. Este aumento carece de relevancia toda vez que es razonable pensar que los precios de venta de parcelas sufrirán un incremento no menor que el de la ejecución material.

#### 16. Plan de etapas

En este documento se justifica el Plan de Etapas previsto para la realización de las obras de urbanización, de los elementos que componen las distintas redes de servicios del Sector.

El sistema de actuación se determinará en el Proyecto de Actuación, de acuerdo al artículo 72-2 y 74 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, si bien es intención del propietario utilizar el Sistema de Concierto para el desarrollo del Sector.

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

Plazo de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios:

El plazo para cumplir los deberes Urbanísticos, será como máximo 10 años, a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, del Proyecto Actuación y del Proyecto de Urbanización. (Artículo 49-1 del Decreto 22/2004 de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

El Plazo para cumplir el deber de Urbanización será como máximo de 7,5 años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, del Proyecto Actuación y del Proyecto de Urbanización. (Artículo 49-2 del Decreto 22/2004 de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Se estima que para la iniciación de las obras de Urbanización es de seis meses contados desde la aprobación definitiva del Proyecto

de Urbanización, empleados en la preparación de la disponibilidad de la financiación y adjudicación de las obras. Pudiéndose ampliar este plazo en tres meses más por causa justificada.

La estimación para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del Sector, es de dieciocho meses de duración, pudiéndose ampliar este plazo, por causa justificada, en nueve meses más.

La previsión de una única etapa tiene su justificación en el tamaño de la actuación, del número de viviendas posibles, y de la superficie del viario a urbanizar, lo que hace una rápida actuación que permita poner en el mercado las parcelas edificadas o no.

La ocupación de las edificaciones que se construyan en el Sector queda condicionada a que la realización de obras de urbanización que les afecten estén concluidas, así como sus conexiones a las infraestructuras existentes o a las de nueva implantación. Autorizándose a realizar las edificaciones al mismo tiempo que las obras de urbanización con el condicionamiento antes expuesto.

Construcción de edificios destinado a dotaciones comunitarias.

En este documento no se establecen plazos para la ejecución de los edificios destinados a dotaciones ya que se ubicarán en parcelas de cesión obligatoria al Ayuntamiento, por lo que será este el que proceda a su construcción cuando lo considere oportuno, en función de la necesidad y demanda de tales usos y de su capacidad financiera.

En el siguiente cuadro se expone una programación orientativa de las obras de urbanización a partir del comienzo efectivo de las mismas, que no pretende ser vinculante ya que la programación definitiva deberá ser aprobada por el urbanizador a propuesta del contratista.

PLAZO EN MESES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
MOVIMIENTO DE TIERRAS																		
SANEAMIENTO																		
ABASTECIMIENTO - RIEGO																		
RED DE ENERGÍA																		
COMUNICACIONES																		
ALUMBRADO PÚBLICO																		
PAVIMENTACIÓN																		
ZONAS VERDES - ARBOLADO																		
SEGURIDAD Y SALUD																		

León, septiembre de 2007.-Arquitecto, David González Moro.

\*\*\*

#### MEMORIA INFORMATIVA

##### 17. Introducción

La presente modificación del Plan Parcial tiene por objeto adaptar la ordenación detallada del Sector, denominado S-3, "Suelo Apto para Urbanizar", situado en Palazuelo de Torío, de las Normas Subsidiarias Municipales del Ayuntamiento de Garrafe de Torío (León), de acuerdo con lo dispuesto en dichas Normas, a las que desarrolla, al artículo 46 de la Ley 5/99 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, al Cap IV, Sección 2ª.-, al Artículo 137 y siguientes, Planes Parciales, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 23/2004, de 29 de enero.

##### 18. Encargo

Se redacta a iniciativa particular, por encargo de don Pablo Bañuelos Valladares, representante de Leonesa de Alquileres Inmobiliarios SL, con CIF- B 24087991, domiciliada en Gran Vía de S. Marcos nº 9 24001 León. Tfno: 987 232400 y Fax: 987 270311.

##### 19. Redactor

Ha sido redactado por el Arquitecto don David González Moro, Colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de León.

##### 20. Objeto

Esta memoria informativa se redacta como parte de esta Modificación del Plan Parcial, sin carácter normativo, como información escrita necesaria, que complementada con la gráfica de los planos de información pueda servir de soporte a las determinaciones de esta Modificación del Plan Parcial

### 21. Descripción del sector- situación.

El ámbito del Sector "S-3", constituye una zona suburbana al Norte de la localidad de Palazuelo de Torío, situado entre la margen izquierda de la carretera LE 311, de León a Collanzo, dirección Matallana de Torío y la línea férrea de FEVE, León Bilbao con expectativas de uso residencial unifamiliar.

La extensión superficial del Sector "S-3", según la ficha de las Normas Subsidiarias Municipales es de 39.135.- m<sup>2</sup>

Los Límites del Sector "S-3" son:

- \* Norte, con la Urbanización Particular de las Eras
- \* Sur, con el suelo Urbano de palazuelo de Torío
- \* Este, carretera LE-311 de León a Collanzo.
- \* Oeste, con la línea férrea León Bilbao, F.E.V.E

### 22. Topografía

La zona presenta una morfología llana de modelado fluvial con pendientes suaves en dirección Norte-Sur. En concreto el terreno del Sector "S-3" es llano con pendiente iguales o menores al 3%, con cárcavas producidas seguramente por la extracción de barro de la capa superficial del terreno, para la producción de adobe en tiempos pasados. La mayor parte del terreno se encuentra entre 876 y 879 m de altitud, con puntos singulares deprimidos o elevados producidos seguramente por la circunstancia apuntada anteriormente.

La superficie registrada de los terrenos coincidente con el Sector del único propietario arroja un total de 40.478 m<sup>2</sup>. Lo que supone una diferencia menor al 10% con la superficie señalada para el Sector, en las Normas Subsidiarias Municipales.

Esta diferencia de superficie se justifica en la dificultad, al medir sobre el terreno, de materializar físicamente los límites de la propiedad respecto a la carretera de León-Collanzo y a la línea férrea de León Bilbao de FEVE Pero no existe ninguna duda que la finca, ocupa la totalidad del Sector "S-3", ya que este, está ligado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales a los terrenos propiedad de la Junta Vecinal de Palazuelo de Torío, anteriores propietarios de los mismos.

La superficie correspondiente a la delimitación del Sector "S-3" en las Normas Subsidiarias Municipales es de 39.135.- m<sup>2</sup>.

La delimitación y las curvas de altimétricas del sector, se recogen en el plano de información correspondiente de este Plan Parcial.

### 23. Características naturales.

#### 7.1.- Características Geológicas:

El sector se sitúa en la zona noroeste de la Cuenca o "Cubeta del Duero", depresión de origen terciario sedimentada sobre la Cordillera Cantábrica por el Norte, y el sistema Central por el Sur, con una altitud media de 700-900 m. La zona que afecta al estudio se encuentran rellenos de depósitos continentales con una altitud media de 877 m.

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

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

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

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

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

#### 7.2.- Características Geotécnicas. Litología.

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

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

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

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

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

#### 7.3.- Climatología

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

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

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

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

#### 7.4.- Vegetación

La mayor parte corresponde a un hervazal silvestre que se mantiene verde la mayor parte del año. La zona próxima al núcleo tradicional de palazuelo es una zona plantada de césped y cuidada todo el año por la anterior propiedad.

Carece de árboles en su totalidad.

#### 7.5.- Paisaje

Corresponde al de transición entre ribera y media montaña.

### 8. Estructura actual de la propiedad del suelo

La estructura actual de la Propiedad del suelo, en el Sector "S-3" corresponde a un solo propietario, que la adquirió a la Junta Vecinal de Palazuelo de Torío.

#### RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIE DE PARCELAS EN EL SECTOR "S-3"

Finca	registrar	Propiedad, dirección	Sup m <sup>2</sup>
4.732	100%	Leonesa de Alquileres Inmobiliarios SL. C.I.F.- B 24087991 Gran Vía de S. Marcos nº 9 24001 León. Tfno: 987 232400 Fax: 987 270311 Representante: Don Pablo Bañuelos Valladares	40.478,00
		Total superficie de parcela	40.478,00

#### SUPERFICIE DE SUELO PRIVADO APORTADA POR EL PROPIETARIO AL SECTOR "S-3" Y SU EXPRESIÓN PORCENTUAL

	SUP. NETA	%
Leonesa de Alquileres Inmobiliarios SL		
Sup. Parcela dominio privado aportada	39.135,00	100,000
Total superficie de parcela aportada al "S-3"	39.135,00	100,000

La superficie de dominio privado en el sector "S-3", asciende a treinta y nueve mil trescientos y cinco metros cuadrados, (39.135,00 m<sup>2</sup>). La diferencia de 1.345,00 m<sup>2</sup>, exteriores a los límites del sector se corresponde a franjas de terreno a lo largo de la Carretera de León-Collanzo y de la línea de ferrocarril de FEVE, León Bilbao, que como se apuntaba anteriormente, es difícil sobre el terreno, precisar el límite de la propiedad respecto a ellos.

Los límites del Sector "S-3" son:

- \* Norte, con suelo Urbano de la urbanización las Eras
- \* Sur, con suelo Urbano del núcleo Palazuelo de Torío
- \* Este, carretera de León a Collanza LE 311.
- \* Oeste, con la línea ferrea de León a Bilbao de FEVE

#### 8.1.- Afecciones existentes

De acuerdo a la escritura de adjudicación, por la que Leonesa de Alquileres Inmobiliarios SL, adquiere a la Junta Vecinal de Palazuelo de Torío, la finca reseñada en el expositivo anterior está libre de cargas y afecciones conocidas.

#### 25. Dotaciones urbanísticas existentes- infraestructuras

##### Red Viaria:

El área correspondiente al "S-3", está limitada actualmente por el Este con la carretera León-Collanza LE-311, al Oeste con la línea del ferrocarril de León Bilbao de FEVE, ambas infraestructuras están actualmente unidas por un camino de tierra, en forma de ese, que da servicio al apeadero del Ferrocarril

##### Abastecimiento de agua:

La red de Abastecimiento de la localidad se encuentra realizada a lo largo de todo el frente de la carretera de León-Collanza y paralelamente a ella. En la actualidad se está realizando por la Junta vecinal, con la autorización de Leonesa de Alquileres Inmobiliarios, el paso por el Sector "S-3", de una tubería de diámetro 90 mm para el llenado mediante bombeo de un nuevo depósito y otra de diámetro 110 mm que desde el citado depósito dará nuevo servicio a la localidad. A esta conducción de 110 mm es a la que se conectará la red que ha de abastecer al "S-3". El desarrollo esquemático, de esta infraestructura, se recoge en el plano correspondiente de este Plan Parcial. A la fecha de la redacción de este "Documento Refundido" según se recoge en el informe del Ministerio de Medio Ambiente - Confederación Hidrográfica del Duero con fecha de salida 7 de junio de 2007, de acuerdo con el informe de los Servicios Técnicos Municipales "se ha realizado la obra de captación de aguas en La Canalina (la cual ya está funcionando) y depósito regulador, que según los datos del proyecto, cuenta con un caudal de agua en manantial de 4,8 l/s", a la que nos referíamos anteriormente. Continuando el informe de la confederación, "A la vista de los datos expuestos, se puede decir que existe disponibilidad de agua para atender la modificación del Plan parcial Sector "S-3", una vez terminada la tramitación correspondiente y otorgada la correspondiente concesión, con las características y condiciones en ella señaladas.

##### Saneamiento:

Al igual que el abastecimiento, el saneamiento existente discurre a lo largo de todo el frente de la carretera de León-Collanza y paralelamente a ella. A este saneamiento existente es al que se acometerá el que se realice en el "S-3". El desarrollo esquemático, de esta infraestructura, se recoge en el plano correspondiente de este Plan Parcial.

Para dar cumplimiento del apartado 4.6.3 del acuerdo de la sesión de la C.T.U. de 23 de julio de 2007, de aprobar definitivamente la Modificación del Plan Parcial del Sector S -3 Palazuelo de Torío. Ayuntamiento de Garrafe de Torío, de acuerdo con la nueva redacción dada por el "Decreto 68/2006, de 5 de octubre" al artículo 104 en el apartado 5 añadido, se propone: intercalar, tal como se recoge en el plano de "Esquema de Servicios - Red de Saneamiento" de este documento refundido, la instalación de una estación depuradora compacta independiente, entre el total del vertido del saneamiento proyectado para el Sector "S-3" y la red de saneamiento existente a la que se vierte, de forma que la capacidad del Sistema de depuración de aguas de Saneamiento del resto de la localidad de Palazuelo de Torío, no se vea alterado por la entrada en funcionamiento del Sector "S-3". En el proyecto de urbanización deberá dimensionarse esta estación depuradora para Sector "S-3".

No descartándose, que si durante el proceso de urbanización, de acuerdo con el Ayuntamiento y/o la Junta Vecinal, se diese la posibilidad de adherirse a la realización de una estación depuradora para el conjunto del término municipal o de la localidad, o para mejora y/o ampliación de la existente, sustituir la instalación de la estación

depuradora propuesta, por una aportación económica alícuota y acorde con el vertido total del Sector "S-3".

##### Energía eléctrica

El suministro de energía eléctrica en el Sector "S-3" está asegurado por la Compañía Iberdrola SA. En la actualidad una línea aérea de media tensión llega al sector "S-3" hasta una columna metálica en la que se ubica un transformador aéreo, a partir del cual pasa a ser enterrada hasta el otro lado de la carretera de León-Collanza, desde donde se da servicio a la localidad. Desde esta línea, a través de un transformador que será ubicado al pie de la columna metálica en la parcela de espacios asociados a infraestructuras del sector, es posible dar servicio al Sector "S-3".

El desarrollo esquemático, de esta infraestructura, se recoge en los planos correspondientes de este Plan Parcial.

#### 26. Otros usos del suelo existentes.

El Sector "S 3" está constituido actualmente, en parte, por terreno en barbecho sin aprovechamiento agrícola, en baldío, sin laboreo y sin ningún otro uso, permaneciendo en este estado en los últimos 10 años al menos. En otra zona, la que como veremos posteriormente se dedica a equipamiento y espacio libre de uso público, existe una cancha polideportiva de hormigón y terreno preparado y conservado para la práctica del deporte.

27. Determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicable

##### Legislación aplicable

Para el desarrollo del presente documento es de aplicación lo establecido en la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y Decreto 23/2004, de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que resulta aplicable en relación con la antedicha Ley.

Al estar limitado el Sector "S-3" por la Carretera de León-Collanza LE 311, y el y por la línea de ferrocarril León-Bilbao de FEVE, son también de aplicación: la Ley 2/1999 de 16 de marzo de Carreteras de Castilla y León y el Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre, Reglamento de la Ley de Transportes Terrestres.

##### Planeamiento general

El planeamiento general de ordenación de este Ayuntamiento son las Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torío, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de 5 de 6 de 1997 y su modificación de 05-11-01, Diligencia 13-05-02.

##### Condiciones generales

Las condiciones generales para el desarrollo del Sector "S-3" de las Normas Subsidiarias Municipales son las genéricas de planes parciales recogidas en los siguientes artículos de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero:

Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León

##### Artículo 19.3.

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

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

##### Artículo 20.2.

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

##### Artículo 18.3.

(Remitido del artículo 19 y 20)

En suelo urbano no consolidado, los propietarios deberán:

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

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

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

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

#### Artículo 36.

*Sostenibilidad y protección del medio ambiente.*

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

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

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

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

3.º 30 viviendas o 5.000 metros cuadrados por hectárea, en los demás municipios con población inferior a 20.000 habitantes. (Modificado por el artículo 122 del Reglamento, para Municipios con Normas Urbanísticas Municipales)

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

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

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

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

#### Artículo 38.

*Calidad urbana y cohesión social.*

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

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

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

c) Espacios libres públicos: sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e

incluso zonas deportivas de uso no privativo: en sectores con uso predominante residencial, se distribuirán en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales; en sectores con uso predominante industrial, se destinarán preferentemente a arbolado perimetral; en todo caso el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por ciento.

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

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

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

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

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

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

#### Artículo 39.

*Equidistribución.*

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

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

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

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

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

#### Artículo 46.

*Planes Parciales.*

1. Los Planes Parciales pueden tener por objeto:

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

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

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

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

*Artículo 44.3.*

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

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

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

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero

Disposición transitoria

Cuarta.- Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal

En los municipios con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, el régimen urbanístico aplicable es el establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este reglamento para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales con las siguientes particularidades:

c) En suelo apto para urbanizar en el que los sectores estén delimitados y cuenten con aprovechamiento medio o índice equivalente determinado, se aplica el régimen previsto para el suelo urbanizable delimitado en los artículos 44 y 45.

d) En suelo apto para urbanizar que no cumpla las condiciones citadas en la letra anterior, se aplica el régimen previsto para suelo urbanizable no delimitado en los artículos 46 al 48

Título primero

Régimen del suelo

Capítulo III.- Régimen del suelo urbano y urbanizable.

Sección 4ª.- Régimen del suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada y del suelo urbanizable no delimitado.

*Artículo 46.- Derecho a promover la urbanización*

Los propietarios de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada y de suelo urbanizable no delimitado tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto deben presentar al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les otorga los derechos establecidos en el artículo 44, y les impone la obligación de cumplir los deberes señalados en el artículo 45.

*Artículo 44.- Derechos en suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada.*

1.- Los propietarios de suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada tienen los siguientes derechos:

a) Derecho a urbanizar: los propietarios tienen derecho a completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

b) Derecho a edificar: los propietarios tienen derecho a edificar las parcelas que tengan la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1º.- Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie de sus parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector.

2º.- Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre las parcelas que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.

2.- El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

*Artículo 45.- Deberes en suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada*

1.- Los propietarios de suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada tienen los siguientes deberes:

a) Deber de urbanización: los propietarios deben urbanizar sus terrenos a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. A tal efecto deben costear los gastos de urbanización necesarios, excepto los de ejecución de nuevos sistemas generales, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.

Entre dichos gastos deben incluirse:

1ª.- En municipios con Plan General de Ordenación Urbana,.....

2ª.- En municipios con Normas Urbanísticas Municipales, los precios para la conexión del sector con las vías públicas y servicios urbanos existentes, así como para su ampliación o refuerzo, cuando cualquiera de ellos resulte necesario para asegurar el correcto funcionamiento de dichas vías y servicios.

b) Deber de cesión: los propietarios deben de ceder gratuitamente al municipio los terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a nuevos sistemas generales y a la ejecución de las obras citadas en la letra anterior, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios. Todos los terrenos citados deben cederse completamente urbanizados, a excepción de los destinados a nuevos sistemas generales.

c) Deber de equidistribución: los propietarios deben de repartirse de forma equitativa los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico, con anterioridad al inicio de la ejecución material de las mismas.

d) Deber de edificación: los propietarios deben edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.

2.- Los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución previstos en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución de la edificación de forma simultánea de la urbanización, o bien por fases, aplicando las reglas del artículo 214, según la redacción actual del artículo 45 apartado 2, modificada por el "Decreto 68/2006, de 5 de octubre".

Título II

Planeamiento urbanístico

Capítulo III.- Normas Urbanísticas Municipales

*Artículo 122.- Ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado*

1.- Cuando las Normas Urbanísticas Municipales clasifiquen suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado, deben dividirlos en ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, delimitándolos conforme a las siguientes reglas:

a) La delimitación debe de efectuarse atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando en lo posible como límites terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes.

b) Los sectores de suelo urbano no consolidado pueden ser discontinuos.

c) Los sectores de suelo urbanizable delimitado pueden ser también discontinuos, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados para dotaciones urbanísticas públicas.

2.- Para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado, las Normas deben de fijar, además de la delimitación, los parámetros de ordenación general:

a) Uso predominante, y en su caso usos compatibles y prohibidos. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.

b) Plazo para establecer la ordenación detallada con un máximo de ocho años; en defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo es de ocho años.

c) Densidad máxima de edificación, o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales. Este parámetro no puede superar 5.000 metros cuadrados por hectárea.

d) Solo para los sectores con uso predominante residencial, densidad máxima y mínima de población, o número máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector; que deben situarse entre 15 y 30 viviendas por hectárea, según la redacción actual del artículo 122/2, d), modificada por el "DECRETO 68/2006, de 5 de octubre", excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales, y pudiendo aplicarse también la regla establecida en el artículo 86.4.

e) En el suelo Urbanizable delimitado de los municipios con población igual o superior a 1.000 habitantes, reserva para viviendas con protección pública, del 10 al 80% de la edificabilidad residencial de cada sector, según la redacción actual del artículo 122/2, e), modificada por el "Decreto 68/2006, de 5 de octubre"

Capítulo IV.- Planeamiento de desarrollo. (De las Normas Urbanísticas Municipales)

Sección 2ª.- Planes Parciales

Artículo 137.- Objeto

Los Planes Parciales son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable, y pueden tener por objeto:

a) En los sectores de suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

b) En los sectores de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada

c) En suelo urbanizable no delimitado, delimitar el ámbito del sector y establecer las determinaciones de ordenación detallada según los criterios señalados en el instrumento de planeamiento general correspondiente.

Artículo 140.- Determinaciones en suelo Urbanizable delimitado sin Ordenación detallada

En los sectores de suelo urbanizable delimitado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada, los Planes Parciales deben establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas:

a) En los artículos 101 a 108 para los municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

b) En el artículo 128 para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales

Artículo 128.- Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado.

1.- Las Normas Urbanísticas Municipales pueden establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado para los que se estime oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. En otro caso debe aprobarse posteriormente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

2.- En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, la ordenación

detaillada comprende al menos las siguientes determinaciones:

a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103 y 107. Además puede asignarse justificadamente un coeficiente de ponderación para cada uso compatible, oscilando entre un mínimo de 0,50 y un máximo de 2,00, correspondiendo al uso predominante la unidad. En defecto de asignación expresa, se entiende que se asigna la unidad para todos los usos.

b) Reservas de suelo para servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104, según la redacción actual de este apartado, modificada por el "Decreto 68/2006, de 5 de octubre

c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, en las condiciones señaladas en los apartados 2,3.a) y 3.c) del artículo 104.

d) Reservas de suelo para los espacios públicos del sector, con las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 105 y previendo al menos:

1º.- En suelo urbano no consolidado....

2º.- En suelo urbanizable delimitado, 20 m cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5% de la superficie del sector.

e) Reservas de suelo para equipamientos del sector, con las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 106, y previendo al menos:

1º.- En suelo urbano no consolidado....

2º.- En suelo urbanizable delimitado, 20 m cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5% de la superficie del sector.

f) Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.

g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben de respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiendo las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.

3.- Asimismo, la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado puede incluir una relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación, y señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, respectivamente conforme a las letras 4.c) y 4.d) del anterior.

Condiciones particulares

Las condiciones particulares de desarrollo del "S-3, se recoge, en la Normativa Urbanística, en las Fichas Urbanísticas y la Documentación Gráfica de las Normas Subsidiarias Municipales del Ayuntamiento de Garrafe de Torío.

Debe entenderse trascritas en su totalidad, no se reproducen aquí por economía documental, dado que el hecho de su transcripción o no, es irrelevante para lograr su eficacia.

Determinaciones del planeamiento vigente para el Sector "S-3":

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales

Modificación Normas de 05-11-01, Diligencia 13-05-02

Parametros

Se ajustan los límites del Sector; a los límites de los terrenos propiedad de la Junta Vecinal, hoy de Leonesa de Alquileres Inmobiliarios SL.

Superficie del Sector: 39.135 m<sup>2</sup>

Planeamiento de desarrollo:

Plan Parcial del Sector "S-3".

Aprobación definitiva por la Comisión territorial de Urbanismo de 15 de abril de 2005

Superficie total del Sector: 39.135 m<sup>2</sup>

Uso global: Residencial

Coefficientes de homogeneización

Residencial 1

Comercial 1,1

Esparcimiento 0,8

Equipamiento 0,8

Superficie Suelo residencial 20.676,13 m<sup>2</sup>

Privado 18.503,07 m<sup>2</sup>

Público 2.173,06 m<sup>2</sup>  
 Intensidad de uso: 3,5 Viv./ha  
 Número máximo de viviendas 14  
 Parcela mínima (Superficie) 1.500 m<sup>2</sup>  
 Número máximo de parcelas 13  
 m<sup>2</sup> Suelo de espacios libres públicos 7.764,78 m<sup>2</sup>  
 m<sup>2</sup> Equipamientos (Públicos) 1.244,89 m<sup>2</sup>  
 m<sup>2</sup> Red Viaria y aparcamientos  
 En interior Sector 9.449,20 m<sup>2</sup>  
 En Exterior Sector 1.943,00 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad total 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> equivalente 3.913,50 m<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento Total 3.913,50 m<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento tipo 3.913,50/20.676,13 = 0,1893 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento medio 3.913,50/39.135 = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Plazas de aparcamiento públicas 65,8 Decreto de accesibilidad.  
 217/2001

De acuerdo con lo especificado en la ley 10/2002 de 10 de junio, de modificación de la Ley 5/99 de 8 de abril, de Urbanismo de C. y L., se reserva para la construcción de viviendas con protección pública el del aprovechamiento lucrativo del Sector, que se materializará en una única parcela

El parámetro de Intensidad de uso de 3,5 Viv./ha, así como el número máximo de viviendas 14, esta en clara contradicción con los criterios de sostenibilidad y protección del medio ambiente enunciados en la Ley 5/1999 y concretado en el artículo 122/2, d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el que se fija el índice de densidad de población o "número máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, que deben situarse entre 15 y 30 viviendas por hectárea, es decir para el Sector "S-3" entre 59 y 117, según la redacción actual del artículo 122/2, d), modificada por el "Decreto 68/2006, de 5 de octubre.

Por lo que el parámetro de aplicación en el Planeamiento de Desarrollo (La modificación del Plan Parcial del Sector "S-3", que mas adelante se plantea, será como mínimo el de 20 viviendas por hectárea de acuerdo al citado artículo del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por ser este, norma ulterior y de superior rango a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales. Asimismo, será de aplicación un índice de edificabilidad conveniente para poder materializar la densidad mínima establecida por el Reglamento, sin que supere el de 5.000 m<sup>2</sup> por ha fijado por el 122/2.c), no siendo óbice para ello que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales fije uno inferior. Todos los demás parámetros serán fijados en la ordenación detallada del sector de acuerdo con las previsiones del Reglamento de Castilla y León.

La ficha del Sector "S-3" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales, será de aplicación exclusivamente en tanto en cuanto no contradiga las prescripciones y criterios sobre sostenibilidad incluidos en la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Este criterio aquí expuesto, es con el que reiteradamente a informado la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Castilla y León a consultas sobre densidad mínima de población establecida en el Real Decreto 22/2004, al sobrepasar esta la establecida en los planeamientos generales de diferentes Ayuntamientos tales como: El Espinar en Segovia, Villares de la Reina (Salamanca), Palazuelos de Eresma (Segovia) el de Laguna de Duero (Valladolid), entre otros.

28. Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.

La publicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero de 2004, y concretamente su artículo 122/2, d), incide directamente en la Normativa que para el Sector "S-3" recoge las Normas Subsidiarias Municipales, El citado artículo tal como se ha expresado anteriormente fija 15 viviendas por hectárea como mínimo y 30 como máximo, con la nueva redacción "Decreto 68/2006, de 5 de octubre", en clara contradicción del fijado por las Normas Subsidiarias municipales de 3,5 viviendas por hectárea. Siendo de aplicación el Reglamento, por ser este, norma ulterior y de su-

perior rango a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales. Criterio este mantenido reiteradamente por la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, en contestación a numerosas consultas sobre la densidad de población de aplicación en casos similares. Consecuentemente, en aplicación de esta densidad, se han de modificar el resto de parámetros del Sector "S-3". Siendo lo que justifica la modificación del Plan Parcial.

Hasta el momento actual no se han ejecutado ni está programada ninguna actuación para su desarrollo, si bien esta aprobado el Plan Parcial reseñado más arriba.

29. Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.

Como elemento a conservar es el camino, que actualmente, une la carretera León- Collanzo con el apeadero de ferrocarril de FEVE y que tradicionalmente ha sido utilizado por los usuarios de la localidad de Palazuelo de Torío, para acceder al mismo y realizar sus desplazamientos. En esta modificación del Plan Parcial, prácticamente se conserva la traza del mismo, con una ligera modificación con el fin de que el nuevo trazado sea coincidente con infraestructuras de energía eléctrica y abastecimiento de agua potable.

León, Septiembre de 2007.-El Arquitecto, David González Moro.

\* \* \*

#### NORMATIVA ORDENANAZAS

##### Capítulo I - Generalidades

###### Artículo. 1 Naturaleza jurídica.

Esta Modificación Plan Parcial es un planeamiento de desarrollo las Normas Urbanísticas Municipales de Garrafe de Torío en el que se establece la Ordenación Detallada del Sector "S-3", Urbanizable Delimitado Sin Ordenación Detallada (Suelo Apto para Urbanizar).

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

###### Artículo. 2 Ámbito de aplicación.

Estas Ordenanzas se aplicarán a toda actividad y uso del suelo, comprendidos dentro del ámbito del Sector "S-3", cuya extensión superficial asciende a 39.135 m<sup>2</sup>, corresponde a la delimitación grafiada en el plano correspondiente de las Normas subsidiarias de Planeamiento y de este Plan parcial

###### Artículo. 3 Vigencia.

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

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

###### Artículo. 4 Obligatoriedad.

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

###### Artículo. 5 Modificaciones.

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

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

###### Artículo. 6.- Documentación

El presente plan Parcial contiene la siguiente documentación: Memoria Informativa, Memoria Vinculante, Normativa-Ordenanzas,

Plan de Etapas, Estudio Económico, Planos de información y Planos de Ordenación.

*Artículo. 7.- Interpretación de los documentos*

7.1 - Las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas para la regulación de las distintas zonas del suelo son las especificadas en los planos, sin que pueda deducirse de ningún otro documento del Plan Parcial.

7.2 - En el supuesto de discordancias entre planos, prevalecerá el que regule específicamente el aspecto de la ordenación de que se trate y en última instancia, las posibles dudas serán resueltas por la Administración actuante en base al conjunto de la documentación y a las finalidades y objetivos que esta pretende.

*Artículo. 8 Normativa complementaria.*

En todo lo no regulado por esta Normativa o por las Ordenanzas, será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Municipales de Garrafe de Torío.

**31. Capítulo II - Terminología de conceptos**

*Artículo. 9 Terminología de conceptos*

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

**9.1.- Condiciones de la parcelación**

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

**Parcela mínima.-** Parcela de menor superficie posible a efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones.

**Solar.-** Superficie de suelo apta para su uso inmediato para la edificación, urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en este planeamiento y que cuente con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

**Alineación oficial.-** Es la línea que delimita el viario en relación con el resto de suelo del Sector, en general, separa la propiedad privada de la pública. Se señala como tal en la documentación gráfica de este Plan Parcial, se recogerán en el Proyecto de Urbanización y quedarán consolidadas físicamente con la ejecución del viario propuesto en este Plan Parcial.

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

**Frente de parcela.-** Es el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a esta de acceso.

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

**Frente mínimo de parcela.-** Longitud establecida para particular de cada uso de suelo, que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

**Rasante de parcela.-** Se corresponde con la rasante natural del terreno. Podrá ser modificada de forma que la resultante no supere en  $\pm 0,50$  m a la rasante oficial en la acera.

**9.2.- Condiciones de la edificación**

**Línea de fachada del edificio.-** Proyección vertical sobre el terreno de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan un edificio.

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

**Línea de edificación.-** Es la línea definida por los retranqueos señalados, para cada zona de edificación, entre la alineación oficial o los restantes linderos de la parcela.

**Frente máximo de edificación.-** Longitud establecida para cada zona de ordenanza, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas frac-

cionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen. A estos efectos las juntas estructurales no se consideran como interrupción del frente de fachada.

**Rasantes oficiales.-** Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en la documentación gráfica este Plan Parcial, se recogerán en el Proyecto de Urbanización y quedarán consolidadas físicamente con la ejecución del viario propuesto en este Plan Parcial. En relación con la edificación la rasante oficial será físicamente la correspondiente a la de la acera del frente de parcela

**9.3.- Condiciones de usos y aprovechamiento del Sector**

**Superficie bruta.-** Superficie total del sector

**Superficie neta.-** Superficie resultante al descontar a la superficie bruta los Sistemas Generales

**Índice de aprovechamiento.-** Relación existente entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia, expresado en  $m^2/m^2$

**Aprovechamiento medio.-** Coeficiente definido en el artículo 39 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, para realizar el reparto equitativo de cargas y beneficios de la actividad urbanística. Dicho coeficiente se expresa en  $m^2$  construibles en el uso predominante (para ello el planeamiento fijará los coeficientes de ponderación entre dicho uso y los restantes).

**Ponderación de usos.-** Sistema utilizado para referenciar los aprovechamientos de los distintos usos permitidos al valor asignado al aprovechamiento del uso predominante.

**Coeficientes de ponderación.-** Índices correctores necesarios para convertir la superficie de los usos permitidos al valor unitario de referencia que se asigna al uso predominante.

**Uso predominante.-** Es aquel de implantación prioritaria en el ámbito del Plan Parcial. Por tanto, se considera mayoritario, se le asigna el valor unitario y a él se ponderan los demás usos permitidos. Podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

**Uso permitido.-** Es aquel cuya implantación se autoriza por considerar que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

**Uso prohibido.-** Es aquel que se considera inadecuado por sí mismo o por su incompatibilidad con el uso predominante y por lo tanto no se autoriza en el ámbito del Plan Parcial.

**Uso compatible.-** Son los que pueden coexistir o simultanearse con los usos permitidos.

**Uso obligado.-** Es aquel cuya implantación es obligatoria en el ámbito del Plan Parcial.

**Usos, edificios e instalaciones fuera de ordenación.-** Aquellos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Parcial e incompatibles con el mismo.

**9.4.- Condiciones de usos y aprovechamiento de la ordenación**

**Superficie ocupada.-** Es la superficie de parcela delimitada por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las plantas sobre rasante de un edificio, salvo los vuelos.

**Ocupación.-** Es la relación entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie de parcela.

**Ocupación máxima.-** Es la resultante de aplicar las distancias mínimas establecidas en esta normativa a los linderos de parcela.

**Superficie libre de parcela.-** Es la superficie de suelo exterior a la delimitación de la proyección vertical del edificio sobre un plano horizontal dentro de una parcela.

**Superficie edificable.-** Es la suma de la superficie computable a efectos de edificabilidad de todas las plantas edificadas sobre la rasante.

**Edificabilidad.-** Es la relación entre la superficie edificable y la superficie de parcela, expresada en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo.

**Edificabilidad máxima.-** Es la máxima edificabilidad que se permite en una parcela.

**9.5.- Tipos de edificación**

Edificación según alineación de vial.- Edificación cuya fachada principal debe disponerse necesariamente a lo largo del frente continuo de un vial, plaza o espacio libre público.

Edificación aislada.- Edificación independiente y separada en todas sus caras de otras edificaciones o de lindes de parcela, con independencia de su posición respecto a la alineación a vial.

Edificación pareada.- Edificación unida por uno de sus linderos laterales a otra edificación, con independencia de su posición respecto a la alineación a vial.

Edificación adosada.- Edificación unida por uno o más linderos a otra edificación, con independencia de su posición respecto a la alineación a vial.

Edificación exenta.- Edificación "Aislada", separada en todas sus caras de otras edificaciones o de lindes de parcela, incluso de la alineación del vial.

Edificio exclusivo.- Es aquel en el que todos elementos se destinan al mismo uso.

#### 9.6.- Condiciones de los edificios

Altura de la edificación.- Es la distancia entre la rasante oficial de la acera o la del terreno en contacto con la edificación en edificios exentos y el borde inferior del alero, cornisa o similar, medida en el centro de la fachada del edificio, si no existiese alero o este se produjera como prolongación del faldón de la cubierta, se medirá a la cara inferior del último forjado de planta de pisos.

Altura libre de planta.- Es la distancia entre pavimento terminado y techo terminado.

Planta sótano.- Aquella que la cara inferior de su techo se encuentra en más del 50% de todos sus puntos, por debajo de la rasante oficial de la acera o del terreno en contacto con la edificación en edificios exentos.

Planta semisótano.- Aquella que la cara inferior de su techo se encuentra en más del 50% de todos sus puntos, por encima de la rasante oficial de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación en edificios exentos independientemente de la cota en que se sitúe el suelo de la misma.

Los semisótanos cuya cara inferior de su techo se encuentren a más de 1,20 m la rasante oficial de la acera o del terreno en contacto con la edificación en edificios exentos, tendrá la consideración de planta sobre rasante.

Planta baja.- Aquella cuyo pavimento terminado se situó como máximo a 1,60 m de la rasante oficial de la acera o del terreno en contacto con la edificación en edificios exentos.

Planta piso.- Aquella situada por encima del techo de Planta Baja o superiores.

Cubierta.- Conjunto de elementos constructivos que cierran y protegen la edificación por encima de la cara superior del forjado de techo de la última planta de pisos.

Planta bajo cubierta.- Aquella que se produce sobre la cara superior del forjado de techo de la última planta de pisos y la cubierta.

Pieza habitable.- Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a permanencia continuada de las personas.

### 32. Capítulo III - Normas de edificación - Condiciones comunes a todos los usos

*Artículo. 10 Condiciones técnicas en relación con las vías públicas, alineaciones y rasantes*

Corresponde al Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes que deban ocupar las fachadas con arreglo a lo establecido en el Plan Parcial.

Para verificar el replanteo de la alineación y rasante que corresponda a una parcela, deberá presentarse libre de todo obstáculo que pueda dificultar la operación y perfectamente deslindada.

#### *Artículo. 11 Parcela edificable*

Superficie de suelo que alcanzará ha alcanzado la condición de solar, asegura la unidad mínima de edificación, esta incluida en uno de los usos de suelo definidos en este Plan parcial, y es susceptible de

ser edificada de acuerdo a las normas y ordenanzas que le sean de aplicación.

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

- Las parcelas o subparcelas deberán de cumplir las dimensiones mínimas de superficie y dimensiones señaladas para cada zona de ordenanza.

- Las parcelas podrán dividirse para formar parcelas de menor dimensión y superficie variable, agruparse y volverse a segregar o dividir, siempre que las parcelas resultantes cumplan la condición de parcela mínima y frente de fachada mínima especificado en la Ordenanza particular para cada uso de suelo y la segregación o agregación se produzca en un solo acto a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

- Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se consideran indivisibles, cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima y tengan el frente mínimo establecido para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un solo acto a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

#### *Artículo. 12 Superficie libre de parcela*

Son las superficies cada parcela no ocupadas por la edificación principal o auxiliar.

Tienen la consideración espacios libres privados.

Se prohíbe la utilización de estos espacios para almacenamiento de mercancías, depósitos de materiales y todo aquello que pueda dañar la estética del entorno.

#### *Artículo. 13 Accesos*

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Los accesos de vehículos contarán con vado en la acera, previa autorización municipal, de 3 m de ancho máximo, pudiendo agruparse hasta dos vados, siempre. Los edificios de vivienda colectiva o de uso diferente al residencial de vivienda unifamiliar con local para aparcamiento de vehículos accesible desde vías con carácter de travesía de población, deberán contar con un espacio horizontal de espera para vehículos ante la puerta de entrada al garaje de 3 m de ancho y 5 m como mínimo de fondo desde la línea exterior de la calzada hasta dicha puerta. En las viviendas unifamiliares no será obligatorio este espacio de espera.

Los portones de acceso al interior de la parcela, así como los de entrada de vehículos a las plantas bajas de los edificios, tendrán un ancho máximo de 3,00 m y una altura libre máxima de 4,00 m.

La apertura de las puertas de acceso a una parcela o edificio, se producirá de tal manera que no invadan los espacios públicos exteriores con su giro.

En el caso de existir portones de material metálico, deberán tratarse con imprimación antioxidante y pintarse posteriormente.

En todo caso se estará a lo establecido en la legislación vigente sobre accesibilidad a los edificios y supresión de barreras arquitectónicas:

- Ley 3/1998 de 24 de junio de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

- R. Decreto 556/1989 de 19 de mayo sobre accesibilidad a edificios públicos.

- Ley 13/1982 de 7 de abril de integración social de minusválidos.

#### *Artículo. 14 Cómputo de la edificabilidad*

Todas las edificaciones realizadas sobre rasante, residenciales o construidas en equipamiento privados se computarán como superficie construida al 100% siempre que estén cerradas por todos sus lados.

Las cuerpos volados semicerrados de uso privado computarán al 50%. Las cuerpos volados abiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

No computarán a efectos de superficie máxima edificable, los espacios libres de parcela, los patios libres de parcelas, de manzana o de luces, los soportales o porches, las plantas sótano o semisótano con independencia de su uso, las rampas de acceso a garajes situadas en el exterior de los edificios y las construcciones o edificaciones auxiliares que se puedan realizar en los espacios libres o zonas verdes privadas mancomunadas de las unidades residenciales.

*Artículo. 15 Altura de la edificación*

Podrá expresarse en número de plantas o por unidades métricas.

La altura medida en número de plantas indicará el número de estas que se pueden construir por encima de la rasante oficial de la acera o del terreno en contacto con la edificación en los edificios exentos. Se puede expresar por medio de las siguientes siglas: PB significa Planta Baja y el número que sigue precedido del signo + representa el nº de plantas de pisos que se pueden edificar (PB+1). Si se expresa con una cifra significa el número de plantas que se puede edificar incluida la planta baja (2, se puede edificar la planta baja y la planta primera).

La altura medida en unidades métricas es la distancia entre la rasante oficial de la acera o la del terreno en contacto con la edificación en edificios exentos y el borde inferior del alero, medida en el centro de la fachada del edificio, si no existiese alero o este se produjera como prolongación del faldón de la cubierta, se medirá a la cara inferior del último forjado de planta de pisos.

La altura de la edificación, es la distancia entre la rasante oficial de la acera o la del terreno en contacto con la edificación en edificios exentos y el borde inferior del alero, cornisa o similar, medida en el centro de la fachada del edificio, si no existiese alero medido a la cara inferior del último forjado.

La altura máxima es la especificada en cada Ordenanza particular de cada uso del suelo.

*Artículo. 16 Altura libre de plantas*

Altura libre de planta baja: La altura libre entre pavimento y techo acabados no podrá ser menor de 2,80 m o la exigida por la legislación sectorial, pudiendo reducirse hasta 2,50 m en vestíbulos y portales. Se exceptúa de esta norma las viviendas construidas en planta baja, cuya altura libre sea la definida será la definida para las plantas de pisos.

Entreplantas: En caso de dividir horizontalmente los locales de planta baja, se hará de modo que la parte baja tenga una altura mínima de 2,80 m y la parte alta de 2,20 m y no ocupando la entreplanta una superficie superior al 50% de la del local.

Si la parte alta se destina a uso público, las escaleras cumplirán las condiciones generales establecidas para las mismas.

Las entreplantas en viviendas cumplirán con la altura libre de plantas de pisos.

Altura libre de plantas de piso: La altura mínima libre será de 2,50 m.

Altura libre en sótanos y semisótanos: La altura mínima libre será de 2,20 m, pudiendo rebajarse esta altura 20 cm para paso de instalaciones y elementos estructurales.

Si se destina a uso público, la altura mínima será 2,50 m o la exigida por la legislación sectorial.

*Artículo. 17 Alineaciones y retranqueos*

Alineación oficial, es la línea que delimita el viario en relación con el resto de suelo del Sector.

Retranqueo es la distancia a la se sitúa el plano de edificación, respecto a la alineación oficial o al resto de linderos de la parcela y que se fijan en Ordenanza particular de cada uso del suelo. El plano de edificación contiene a la línea de edificación.

*Artículo. 18 Cuerpos volados sobre la línea de edificación*

Son los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a la línea de edificación.

Podrán ser: abiertos cerrados por un lado o ninguno, semicerrados por dos o tres lados y cerrados completamente.

Cumplirán las siguientes condiciones:

En el ámbito del Sector únicamente se permiten cuerpos volados sobre las superficies libres de parcela, quedando prohibidos sobre vías públicas.

Se separarán al menos 60 cm de los linderos. A excepción de la tipología de adosadas o pareadas en que esta separación al lindero o colindancia no será exigible que exista

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

No podrán sobrepasar en mas de un (1,00) metro el retranqueo obligatorio respecto a la alineación oficial del vial.

No podrán realizarse sobre el retranqueo obligatorio e los otros linderos de parcela.

La altura libre hasta la rasante del terreno será de tres (3,00) metros como mínimo, en cualquiera de sus puntos.

*Artículo. 19 Elementos salientes*

Son los elementos constructivos no habitables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de edificación de los edificios, o de la alineación oficial en el caso del vallado de las parcelas. Se consideran como tales los zócalos, impostas, pilares, jardineras, gárgolas, parasoles y otros elementos similares.

Su saliente máximo será de 0,15 m desde la línea de edificación y de 0,10 m desde la alineación oficial. No se incluye en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

*Artículo. 20 Cornisas y aleros*

Las cornisas y aleros no sobresaldrán más de 1,00 m de la línea de edificación.

*Artículo. 21 Cubierta de la edificación*

Se entiende por cubiertas de la edificación, Conjunto de elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del forjado de techo de la última planta de pisos. El volumen máximo de la edificación queda limitado por la cubierta del edificio, con una pendiente máxima inferior al 100% y con una altura máxima a cumbrera de 4,50 m medidos desde la cara superior del último forjado horizontal de la planta de pisos.

La altura máxima de cumbrera no sobrepasará la máxima señalada para cada uso.

La línea de máxima pendiente de los faldones de la cubierta deberá arrancar siempre en el extremo del alero o cornisa, real o virtual, situados a una altura igual o inferior a la cara superior del último forjado horizontal de la planta de pisos.

Se permiten las buhardillas que emerjan sobre cubierta a efectos de iluminación y ventilación de los espacios abuhardillados, de composición libre. La superficie del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior. La cubierta de las buhardillas se resolverá a dos o tres aguas empleando los mismos tipos de pendiente que en el resto de la cubierta.

Se permite la apertura de huecos en cubierta mediante tragaluces enrasados con el plano de cubierta.

Admitiéndose todo tipo de diseños y materiales apropiados para tal fin, con las excepciones que posteriormente se recogen.

Se recomiendan los diseños respetuosos con la arquitectura tradicional de la zona, evitando la utilización de repertorios formales anacrónicos y de mera imitación.

Todas las cubiertas de los edificios, de carácter provisional o definitivo, prefabricadas o no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

Se admiten todo tipo de materiales adecuados para tal fin.

Se recomiendan los materiales característicos de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista elementos que no tienen misión de cubierta. Como ma-

terial de acabado de las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja cerámica o similar, de coloración roja.

Se prohíbe como materiales de terminación (al exterior de la cubierta) el uso del fibrocemento y materiales asimilables cualquiera que sea su terminación, textura o pigmentación y de chapa de acero en su acabado natural brillante o con reflejos metálicos, así como las terminaciones con materiales aislantes, o elementos sin recubrimiento dejando a la vista materiales que no tienen misión de cubierta.

Se admite todo tipo de colores y texturas.

Se recomiendan los colores característicos de rojo teja y sin brillo.

Se prohíben las texturas, los colores o tonos brillantes, con reflejos metálicos o reflectantes.

#### Artículo. 22 Planta bajo cubierta

En caso de aprovecharse el espacio existente entre el último forjado y la cubierta de la edificación principal, en el uso residencial sólo podrá dedicarse a este uso residencial, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible.

- Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde el exterior.

- Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a  $0,53 \text{ kcal/h.m}^2 \text{ } ^\circ\text{C}$  ( $0,6 \text{ w/m}^2 \text{ } ^\circ\text{C}$ ).

- La sala de estar, comedor o dormitorio, tendrá una altura mínima de 2,50 m en más del 40% de su superficie útil y los pasillos, cocinas y baños de 2,20 m, no siendo inferior en ambos casos a 1,50 m en el punto más bajo, de cara a cumplir las dimensiones mínimas. Los espacios con altura inferior a 1,5 m pueden destinarse a almacenamiento.

- Computará como superficie habitable de esta planta, la de las áreas cuya altura libre de piso, sea igual o superior a 1,50 m.

- Esta condición debe quedar gráficamente expresada en la planta y la sección de los proyectos que se presenten a licencia.

En el resto de usos sólo podrá dedicarse al uso concreto de que se trate, y a vivienda del vigilante, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible.

- Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso, represente como máximo el 50% de la superficie total de la unidad registral a la que pertenezca.

- Que el acceso a ella se realice desde de la planta inferior, y nunca desde el exterior.

- Deberá ser autorizable y cumplir con las determinaciones de la legislación de aplicación vigente para el sector

- Si se dedicase a vivienda del vigilante deberá cumplir las especificaciones señaladas para las viviendas bajo cubierta en el uso residencial, a excepción de estar unida a la vivienda de la planta inferior

#### Artículo. 23 Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima de la cubierta, las siguientes construcciones:

- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

- Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, ascensores, torres de refrigeración, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos e integrados dentro del plano de la cubierta partir de la altura máxima permitida en la fachada.

#### Artículo. 24 Garajes aparcamientos

24.1.- Como norma general para el uso residencial dentro de cada parcela se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda. Para el resto de los usos posibles en el sector se reservará una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup>. Estas plazas podrán ser cubierta o descubiertas en el interior de las parcelas, pudiendo estas últimas ocupar los espacios libres de parcela.

24.2.- Los edificios que se construyan en el sector deberán tener la capacidad suficiente en el interior de su parcela, para albergar el 100% de las plazas de aparcamiento que les corresponda

24.3.- Se entiende como plaza de aparcamiento una superficie de suelo rectangular de 2,20 m x 4,50 m, con exclusión de los accesos, rampas, islas y áreas de maniobra.

24.4.- Para usos diferentes al residencial unifamiliar cuando la plaza de garaje el lado correspondiente limite con una pared y sea este final de recorrido, la anchura de la plaza será de 3,00 m, con independencia del ancho del pasillo.

24.5.- Para usos diferentes al residencial unifamiliar, será de aplicación la Ley 3/1998 de 24 de junio, de la Junta de Castilla sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras y del Reglamento que la desarrolla, en cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento para minusválidos y demás condiciones que sean de aplicación.

24.6.- Para usos diferentes al residencial unifamiliar, las rampas de acceso a los garajes o aparcamientos situados en plantas sótano o semisótano tendrán un ancho mínimo de 3,00 m y 6,00 m de radio de curvatura mínimo medido en el eje en los tramos curvos. La pendiente máxima será de 16 % en los tramos rectos y del 12 % en los curvos, medida igualmente en el eje. En el acceso desde el vial dispondrá de un espacio de espera o meta de dimensiones mínimas de 3,00 m de anchura por 4,50 m de longitud. El ancho de las circulaciones será como mínimo de 3,00 m y los de maniobra de 4,00 m para entrada y salida de cada plaza.

24.7.- En el uso de viviendas unifamiliares, las rampas de acceso a los garajes o aparcamientos situados en plantas sótano o semisótano tendrán un ancho mínimo de 2,60 m y 6,00 m de radio de curvatura mínimo medido en el eje en los tramos curvos. La pendiente máxima será de 19 % en los tramos rectos y del 14 % en los curvos. No será necesario disponer de un espacio de espera o meta.

24.8.- En las viviendas unifamiliares adosadas o en hilera los garajes o aparcamientos, dispuestos en sótanos y semisótanos podrán realizarse además de individualmente, comunitariamente con una sola entrada (o más de una si la normativa sectorial lo obliga) rampa y pasillo de circulación para varias viviendas.

En este caso cumplirán las siguientes condiciones:

a) Los accesos, las rampas y pasillos estarán dispuestos en los espacios libres de parcela de uso privado y podrán ser cubiertos en planta sótano y semisótano o descubiertos.

b) Las plazas de aparcamiento u otros espacios susceptibles de uso privado podrán individualizarse para cada vivienda, mediante la realización de cerramientos opacos que no interfieran la libre circulación de los vehículos, es decir dejarán libres los pasillos de circulación, los espacios de maniobra, las rampas y los accesos que serán las superficies comunitarias.

Los espacios privativos resultantes podrán dividirse y comunicarse a título individual con las viviendas unifamiliares situadas sobre ellos.

d) Deberán de cumplir las especificaciones de los apartados: 24.1, 24.2, 24.3, 24.9., si no se individualizasen las plazas de aparcamiento para cada vivienda mediante la realización de cerramientos opacos, además deberán de cumplir los apartados 24.4 y 24.5

Está disposición de los aparcamientos para las viviendas unifamiliares adosadas es preferente a la disposición individual.

#### Artículo. 25 Colindancias

Los propietarios de una edificación que alcance mayor elevación que la colindante, ya construida estarán obligados a realizar las paredes colindantes vistas con el mismo tratamiento que las fachadas del edificio, se revestirán con el mismo material que las fachadas correspondientes o con otro de apariencia y color semejantes.

Las paredes vistas de las edificaciones, situadas en las líneas divisorias o en las líneas de edificación, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas del edificio o con otro de apariencia y color semejantes.

En los casos en que la edificación se sitúe adosada por uno o más linderos a otra edificación o parcela de diferente titularidad, no

podrán abrirse huecos de ventilación e iluminación hacia la mencionada edificación o parcela. Permitiéndose huecos con las dimensiones máximas y condiciones indicadas en el Código Civil para esta situación. Igualmente está autorizado la pared realizada con bloques de vidrio translucido.

*Artículo. 26 Patios de luces y ventilación.*

Se define como patio de luces y ventilación, el espacio no edificable situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de los patios cerrados:

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en 0,30 la altura H del patio, con un mínimo de tres (3) metros, en todos los casos, permitiendo la inclusión de un cilindro de este diámetro en toda su altura.

La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las dependencias mas bajas que tengan luces, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del parámetro frontal considerado.

Los patios de los edificios, situados en las líneas divisorias de los solares cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego la línea divisoria de los solares, o bien, se podrá considerar como patio único que da servicio de luces y vistas a edificios colindantes.

Esta condición, de patio único que da servicio de luces y vistas a edificios colindantes, deberá acreditarse mediante compromiso suscrito por todos los titulares de las fincas afectadas, y su acceso al Registro de la Propiedad deberá realizarse por los cauces que contempla el Real Decreto 1093/97, a través de condiciones especiales en las condiciones de las licencias (artículo 1-4), o mas propiamente a través de un acto administrativo específico, de que resulte la intervención y consentimiento de los titulares afectados, al amparo de lo que dispone el numero 8 del mismo precepto, y en todo caso mediante la Certificación y el Plano que contemplan los artículos 2 y de dicho Real Decreto. El Asiento que habrá que practicarse en la finca o fincas registrales por dicho compromiso, será la Nota Marginal que regula el mismo Real Decreto 1093/97, en sus artículos 73 y 74

Estos patios únicos, que dan servicio a edificios colindantes, entre tanto no queden cerrados por la edificación del solar colindante, se cerrarán en toda su altura con celosía o con muro ciego en continuidad con el resto de la pared situada en la línea divisoria de los solares

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior.

*Artículo. 27 Portales y escaleras*

Los portales de viviendas colectivas y edificios de otros usos deberán tener una anchura mínima de 2 m hasta el arranque de la escalera, excepto en viviendas unifamiliares que podrán tener menores anchos.

Los accesos a viviendas serán independientes de los accesos a locales destinados a otros usos.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 1 m con tramos de 16 peldaños como máximo y éstos con huella mínima de 28 cm y contrahuella máxima de 18,00 cm (excepto escaleras interiores de viviendas) y salvo condiciones más restrictivas de normativas sectoriales (Protección contra incendios y accesibilidad).

Quedan prohibidas las escaleras compensadas y con mesetas partidas excepto en viviendas unifamiliares en que podrán tener menores anchos, mayores contrahuellas y formas libres

La altura mínima de la barandilla o peto será de 0,95 m.

En edificios colectivos y de otros usos, se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales, de superficie en planta igual o mayor que dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escaleras, asegurando la ventilación bien, porque el lucernario sea fácilmente practicable o mediante conductos de ventilación permanente a cubierta.

*Artículo. 28 Servicios higiénicos*

Estarán dotados de agua corriente fría y caliente, ventilación natural al exterior o forzada a cubierta, con pavimento impermeable

y de fácil limpieza y paredes revestidas en todo su perímetro, al menos hasta una altura de 2,00 m de material impermeable vitrificado.

Los aparatos sanitarios tendrán desagües con sifón de cierre hidráulico.

*Artículo. 29 Conductos de ventilación*

La evacuación de humos, gases o vapores se efectuará necesariamente mediante conductos hasta sobrepasar la cubierta propia y ventanas de los colindantes, no autorizándose la evacuación a fachadas o patios.

Se prohíbe la colocación de conductos en las fachadas principales, debiendo preverse su situación en los proyectos de edificios de nueva construcción y autorizándose en los ya construidos por patios o zonas no visibles desde vía pública.

Serán independientes de los conductos de ventilación de los de evacuación de humos, gases, etc. Cumplirán los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación NTE.

*Artículo. 30 Aislamientos*

En todo edificio, cualquiera que sea su uso, se asegurará el aislamiento térmico, acústico, contra la humedad y contra el fuego, cumpliendo lo establecido en la legislación vigente aplicable a cada caso.

*Artículo. 31 Instalaciones especiales*

Cumplirán la reglamentación correspondiente, ejecutándose de modo que no suponga molestias o peligro para el entorno y sus habitantes por gases, olores, ruidos, vibraciones, vistas...

Los edificios cumplirán la Normativa de protección contra incendios, lo que se justificará detalladamente en los proyectos presentados a licencia.

En edificios colectivos se cumplirá la normativa sobre infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación señalados en el R. Decreto Ley 1/1998 de 27 de febrero, prohibiéndose las antenas en fachadas y los reglamentos que la desarrollan.

*Artículo. 32 Elementos de protección*

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas de una altura mínima de 95 cm y huecos sin riesgo de caída de objetos para las personas.

Las jardineras, macetas y cualquier elemento doméstico que tenga autorización para ser colocado en fachadas o terrazas de edificios, deberá estar asegurado frente a caída o empuje del viento, sin riesgo para las personas o sus bienes.

*Artículo. 33 Tipo de edificación*

De acuerdo con el artículo 9 LUCyL/99, las edificaciones, incluso prefabricadas, deberán adecuarse a los tipos propios de su condición y entorno.

Se prohíbe la instalación de elementos destinados a cobijo de personas asimilables a caravanas o similares, en todos los tipos de suelo del sector.

*Artículo. 34 Composición de fachadas*

Se entiende por fachadas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación en los planos verticales de la misma.

Admitiéndose todo tipo de diseños y materiales apropiados para tal fin, con las excepciones que posteriormente se recogen.

Todas las edificaciones, de carácter provisional o definitivo, prefabricadas o no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

Se recomiendan los diseños respetuosos con la arquitectura tradicional de la zona, evitando la utilización de repertorios formales anacrónicos y de mera imitación.

Las plantas bajas de las nuevas edificaciones, aunque no entren en uso al finalizar la construcción, deberán quedar ejecutadas según un diseño integrado en el conjunto de la composición y con acabados adecuados.

Se admiten todo tipo de materiales adecuados para tal fin.

Se recomiendan los materiales característicos de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista elementos que no tienen misión de revestimiento. Como material de acabado se recomiendan la sillería y mampostería de piedra, los revocos, estucos y enfoscados pintados en tonos tradicionales en la zona (blancos, ocres,)

Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo tosco de obra, o el bloque de hormigón tosco (sin acabado), el bloque de termoarcilla, y cualquier otro elemento asimilable, debiendo ser terminados con algún tipo de acabado visto, enfoscado, revoco enlucido etc.

Se prohíbe como materiales de terminación, (al exterior) el uso del fibrocemento y materiales asimilables cualquiera que sea su terminación, textura o pigmentación y de chapa de acero en su acabado natural brillante, con reflejos metálicos o reflectantes, así como las terminaciones con materiales aislantes, o elementos sin recubrimiento dejando a la vista materiales que no tienen misión de revestimiento.

Se admite todo tipo de colores y texturas.

Se recomiendan los colores característicos y sin brillo para fachadas: ocre terroso, verde oscuro apagado, marrón oscuro, negro mate.

Se prohíben las texturas, los colores o tonos brillantes, con reflejos metálicos o reflectantes.

En edificios de gran tamaño o desarrollo de fachada, y en especial los edificios para equipamientos o servicios terciarios, evitarán los colores impactantes, tendiendo a colores suaves, característicos de la zona, de fácil integración en el paisaje y utilizando cambios de tono para compartimentar visualmente los grandes volúmenes o planos de fachada.

#### *Artículo. 35 Ventanas y huecos*

La superficie de los huecos de ventilación e iluminación natural de cada pieza habitable no será inferior a un octavo (1/8) de la que tenga dicha pieza.

Las piezas no habitables que requieran ventilación con independencia de su uso, podrán hacerlo a través de conductos de ventilación con las dimensiones necesarias para la ventilación natural, de tiro forzado u otro sistema de ventilación mecánica

Se prohíben las ventanas en colindancias, salvo las de servidumbre permitidas por el Código Civil y los cerramientos con bloques de vidrio traslúcido.

Las carpinterías exteriores procurarán reflejar las proporciones, particiones y colores tradicionales de la zona.

Se admiten todo tipo de diseños y materiales apropiados para tal fin, con las excepciones que posteriormente se recogen.

Se prohíbe las carpinterías con acabados de apariencia metálica brillante.

#### *Artículo. 36 Rejas*

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno.

Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

Se prohíbe la cerrajería con acabados de apariencia metálica brillante.

#### *Artículo. 37 Elementos de instalaciones*

Todos aquellos elementos como casetones de escalera o ascensor, refrigeración, depósitos, paneles solares, antenas parabólicas, antenas de emisoras y radioaficionados, pararrayos, etc., deberán quedar dentro de la parcela, ocultos o integrados en la composición de fachada o cubierta del edificio, de manera que no sean visibles desde la vía pública o desentonen con la armonía del conjunto.

Las chimeneas y conductos de ventilación se adaptarán en lo posible, a la tradición del entorno en cuanto a diseño, materiales y remates, evitándose los de apariencia metálica brillante o reflectante o los prefabricados de diseño inadecuado al entorno.

Los conductos y los nichos para conexión y registro de instalaciones deberán quedar incorporados al diseño de la fachada o enterrados en las aceras.

Todos los edificios estarán dotados con las instalaciones de agua corriente potable, saneamiento y corriente eléctrica, siendo de aplicación la normativa sectorial correspondiente y las propias del Ayuntamiento

#### *Artículo. 38 Vallado de parcela*

Son elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas, entre estas o entre estas y la vía pública.

Admitiéndose todo tipo de diseños y materiales apropiados para tal fin, con las excepciones que posteriormente se recogen.

Los cerramientos con la vía pública no sobrepasarán 2,20 m de altura máxima total, sobre la rasante oficial de la acera, ajustándose a la alineación oficial.

Los cerramientos entre parcelas no sobrepasarán 2,50 m de altura máxima total sobre la rasante del terreno en cada punto.

En ambos casos, no podrán sobrepasar con elementos ciegos 1,20 m sobre la rasante, pudiéndose superar dicha altura alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, entramado metálico tratado, etc.), siempre que el elemento ciego no supere el 25% del total o todo diáfano.

Todos los cierres, de carácter provisional o definitivo, prefabricados o no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura

Se recomiendan los diseños respetuosos con los tradicionales de la zona.

Se admiten todo tipo de materiales adecuados para tal fin

Se recomiendan los materiales característicos de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista elementos que no tienen misión de revestimiento. Como material de acabado se recomienda murete de mampostería, revoco en tonos tradicionales de la zona, bloque de hormigón cara vista en tonos tradicionales de la zona, forja o entramado metálico, cierres vegetales.

Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo tosco de obra, o el bloque de hormigón tosco (sin acabado), el bloque de termoarcilla, y cualquier otro elemento asimilable, debiendo ser terminados con algún tipo de acabado visto, enfoscado, revoco enlucido, etc.

Se prohíbe como materiales de terminación, (al exterior) el uso del fibrocemento y materiales asimilables cualquiera que sea su terminación, textura o pigmentación y de chapa de acero en su acabado natural brillante, con reflejos metálicos o reflectantes, así como elementos sin recubrimiento dejando a la vista materiales que no tienen misión de revestimiento.

Se admite todo tipo de colores y texturas.

Se recomiendan los colores característicos y sin brillo, verde oscuro apagado, marrón oscuro, negro mate.

Se prohíben las texturas, los colores o tonos brillantes, con reflejos metálicos o reflectantes.

#### *Artículo. 39 Construcciones provisionales*

En el interior de las parcelas en que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional la instalación de casetas prefabricadas o construcciones para servicio de las mismas o almacén de materiales o elementos de la construcción, así como el vallado provisional de la parcela por la alineación oficial.