



# BOLETÍN OFICIAL

## DE LA PROVINCIA DE LEÓN

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

Miércoles, 7 de diciembre de 2005  
Núm. 254

Depósito legal LE-1-1958.  
Franqueo concertado 24/5.  
No se publica sábados, domingos y festivos.

### SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO

	Precio (€)	IVA (€)
Anual	47,00	1,88
Semestral	26,23	1,04
Trimestral	15,88	0,63
Franqueo por ejemplar	0,26	
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02

### ADVERTENCIAS

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

### INSERCIÓNES

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



Papel reciclado

## S U M A R I O

### JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

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

### ANUNCIOS URGENTES

#### Ayuntamientos

Valdefresno .....	35
León .....	43
Ponferrada .....	45
La Bañeza .....	46
Villaquilambre.....	46
Villazanzo de Valderaduey .....	47
Fabero .....	47

#### Excm. Diputación Provincial de León

Anuncio .....

## Junta de Castilla y León

### DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN Servicio Territorial de Fomento

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 6 de septiembre de 2005, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

3.- PLAN PARCIAL SECTOR R-3 TRAMITADO POR EL AYUNTAMIENTO DE ASTORGA, PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE.

#### ANTECEDENTES

I.- Mediante escrito de fecha 1 de junio de 2005, registrado de entrada el 10 siguiente, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Astorga remite a la Comisión Territorial de Urbanismo dos ejemplares debidamente diligenciados de la documentación técnica de el Plan Parcial de referencia, así como copia del expediente administrativo debidamente diligenciado, instando la aprobación definitiva de el Plan Parcial de referencia.

II.- La aprobación del Plan Parcial se tramitó de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Artículo Único de la Ley 10/2.002, por ello, el Servicio Territorial de Fomento emitió informe sobre el Plan Parcial de referencia, con fecha 12 de julio de 2004, siendo el mismo vinculante en lo que afecte al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

III.- La aprobación inicial del expediente, se produjo por Resolución de la Alcaldía n° 25/2004, según lo dispuesto por el artículo 21.1.j) de la Ley 7/85, de 2 de abril. Dicha aprobación inicial se expone al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA n° 62 de fecha 15 de marzo de 2004, *Boletín Oficial de Castilla y León* n° 47 de fecha 09 de marzo de 2004 y en el periódico *Diario de León* de fecha 11 de marzo de 2004, no habiéndose presentado alegaciones. Consta en el expediente la certificación del resultado de la información pública, de fecha 16 de abril de 2004.

IV.- El acuerdo de aprobación provisional, se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Astorga, según lo dispuesto por el artículo

22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, con el quórum exigido por el artículo 47 del citado texto legal, en sesión ordinaria celebrada el 25 de mayo de 2005.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- La tramitación del presente expediente ha de ajustarse a lo determinado por Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local y demás normativa sectorial aplicable; el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima y Derogatoria Única del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y demás disposiciones de aplicación.

2.- La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 55.2, en relación con el artículo 138.2.a) 2º de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 163,169, 409 y concordantes del Decreto 22/2.004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Dicho acuerdo habrá de adoptarse antes de tres meses desde la entrada del documento completo. Si se observaren deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre: a) Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación; b) La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo; c) La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias sólo afecten a una parte de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso, se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

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

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

1. Memoria informativa de la ordenación y de sus determinaciones.
  - 1.1. Introducción y objeto.
  - 1.2. Información urbanística.
  - 1.3. Condiciones urbanísticas establecidas.
  - 1.4. Objetivos y criterios de ordenación.
  - 1.5. Ordenación

Anexos a la Memoria:

- A.1. Cuadros de características
  - A.1.1. Características generales del sector.
  - A.1.2. Características generales de la ordenación propuesta.
  - A.1.3. Cuadro resumen de las características de cada parcela.
  - A.1.4. Justificación de coeficientes de ponderación.
  - A.1.5. Cuadro resumen de la estructura de la propiedad.

A.2. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

A.3. Determinaciones expresadas en el artículo 46 del Reglamento

A.3.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación.

A.3.2. Reserva de Suelo para el sistema local de espacio libre público.

2. Memoria vinculante.
3. Normativa
4. Plan de etapas
5. Estudio económico y financiero.
6. Planos

Planos de información:

IN-1. Emplazamiento. Delimitación del sector R-3- Infraestructuras de servicios existentes	E: 1/1.000
IN-2. Emplazamiento. Plan General de ordenación Urbana	E: 1/1.000
IN-3. Topografía. Morfología del terreno	E: 1/500
IN-4. Estructura de la propiedad del suelo	E: 1/1.000
IN-5. Estructura de la propiedad del suelo	E: 1/1.000
Planos de ordenación:	
IN-5. Descripción de la ordenación	E: 1/1.000
OR-1. Ordenación Detallada del sector R-3 sobre plano topográfico del núcleo de Astorga	E: 1/1.000
OR-2. Ordenación Detallada del sector R-3 sobre plano topográfico del mismo	E: 1/1.000
OR-1. Ordenación global del sector R-3 sobre la cartografía del núcleo de Astorga	E: 1/1.000
OR-2. Disposición de la propuesta sobre la topografía	E: 1/500
OR-3. Parcelación y distribución del aprove- chamiento por parcela	E: 1/500
OR-4. Ordenación detallada Parcelas	E: 1/500
AP-8, AP-9, AP-10 y AP-11	E: 1/500
OR-5. Alineación, cotas y pendientes	E: 1/500
OR-6. Infraestructuras de abastecimiento de agua	E: 1/500
OR-7. Infraestructuras de saneamiento y alcantarillado	E: 1/500
OR-8. Infraestructuras de energía eléctrica	E: 1/500
OR-9. Infraestructuras de alumbrado público	E: 1/500
OR-10. Infraestructuras de telecomunicaciones	E: 1/500

Documentación que se estima suficiente para determinar las características de la ordenación que se propone de acuerdo con el artículo 142 del RUCyL.

4.- Así mismo figuran en el expediente los siguientes informes de carácter sectorial

4.1.- Administración General del Estado:

4.1.1.- Ministerio de Fomento: Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental. Unidad de Carreteras de León: Emitido con carácter favorable el día 21 abril de 2005.

4.2.- Informe Diputación Provincial: Solicitado con fecha 4 de marzo de 2.004. No emitido en consecuencia debe entenderse como favorable a tenor del artículo 52 de la LUCyL.

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

4.3.1.- Servicio Territorial de Fomento, S. de Urbanismo y O.T.: Emitido 12 de julio 2004

4.3.2.- Servicio Territorial de Cultura, Comisión Territorial de Patrimonio Cultural: Se informa favorablemente, el Plan, según acuerdo tomado en sesión de 28 de julio 2004. Si bien con la prescripción de que en las ordenanzas del Plan Parcial relativas a las obras de urbanización se señale la obligación de realizar un seguimiento arqueológico por técnico competente..

4.3.3.- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Informe para la Modificación de las Normas (Aprobada en sesión 4.10.02). En dicho informe se establece que la Modificación ha de respetar la vía pecuaria existente en el límite suroeste de dicha área (Cañada Real Coruñesa de 75.22 de anchura).

5.- El Plan Parcial es promovido por la sociedad " Chumbiecha S.L. Parque Empresarial San Blas S.L.", Union Temporal de Empresas , siendo, por tanto, su promoción de iniciativa privada. Tiene como objeto el establecer la ordenación detallada del Sector R-3, delimitado por la Modificación del Plan General de Astorga, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 4 de Octubre de 2002.

Se trata de un Sector de 42.883 m<sup>2</sup>, en el que el Plan Parcial, desarrolla un área de uso residencial, pretendiendo completar el suelo

urbano del núcleo de Astorga, mediante el uso de tipologías de vivienda unifamiliar aislada, pareada, y adosada, así como vivienda plurifamiliar.

El Plan Parcial se encuentra situado en el paraje denominado "Los Chanos" lindando Sur con la antigua CN-VI situándose en su margen derecha frente a las instalaciones militares del Regimiento de Lanzacohetes, todo ello en el núcleo urbano de Astorga. El ámbito del Sector se encuentra fuera de los límites señalados para la zona de seguridad de conformidad con lo dispuesto en la Orden Ministerial de 4 de junio de 1980.

La superficie del Plan Parcial asignada por las Normas es de 41617 m<sup>2</sup>, aunque -según la Memoria del propio Plan- de la medición topográfica resultan 42.883 m<sup>2</sup>, que es la superficie que se ha considerado a efectos del cumplimiento de las determinaciones de la LUCyL y RUCyL. El uso predominante es el residencial, considerándose compatible el comercial en la modalidad de supermercado y alternativamente el de equipamiento privado. El número máximo de viviendas previsto es de 129 de las que 25 serán en bloque, resultando una densidad de 30 viv/ha. y un aprovechamiento medio previsto de 0,50. No se establece Sistema de Gestión específico, ni delimitación de unidades de actuación predeterminadas, por lo que ha de entenderse la existencia de una única Unidad coincidente con el ámbito del Sector.

6.- Analizada la documentación remitida para su aprobación definitiva se efectúan las siguientes observaciones:

6.1.- En el plano de ordenación OR-4 aportado correspondiente a la Ordenación Detallada de las parcelas, se siguen situando parte de las plazas de aparcamiento, concretamente desde la 200 a 213, y 188-199, fuera del ámbito del sector aunque anexas a su ámbito, en contra e lo dispuesto en el artículo 104 del R.U.CyL referido a la reserva de plazas de aparcamiento,

6.2.- En el cuadro A.1.3 el aprovechamiento total homogeneizado considerado a los efectos de cesiones ( 21437.50 m<sup>2</sup>) no se corresponde con la suma de los 20545,00 correspondientes a las viviendas y los 2281,97 correspondientes al equipamiento privado, de acuerdo con el artículo 39.2 de la LUCyL, cantidad que repercutiría en los m<sup>2</sup> de cesiones a efectuar y en el número de plazas de aparcamiento de uso público que deben ser consideradas. Y en especial, en cuanto a la superación del aprovechamiento medio permitido (podría resultar 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre los 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> máximos permitidos).

6.3.- En cuanto a la finalización de las viales planteados en su encuentro con el linde Norte del sector a efectos de establecer su futura continuidad o a posibilitar el retorno de las calles proyectadas, el nuevo plano de ordenación, no plantea ningún retorno en especial en las calle aludidas, aunque en el informe técnico del ayuntamiento de fecha 4 de abril de 2005, se apunta la posibilidad de establecer un giro de 180° previniendo la superficie necesaria en la manzana APA.5, posibilidad que tendría como consecuencia, la alteración de los parámetros de aprovechamiento y superficie de la mencionada parcela. Por lo que se apunta como alternativa el facilitar el retorno previsto mediante la supresión de las dos últimas plazas de aparcamiento situadas al final de la calle que separa los ámbitos de la A.P.A. 5 y de la A.P.A. 6, supresión que facilitaría el retorno provisional de la circulación, siempre y cuando se posibilite una situación alternativa a las plazas de aparcamiento suprimidas.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, y de conformidad con ella, así como la Ley 6/98, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, en los preceptos no declarados inconstitucionales por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la ya citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el 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,

A) APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Parcial Sector R-3 tramitado por el Ayuntamiento de ASTORGA, condicionando su eficacia

y vigencia a la incorporación al expediente de las determinaciones especificadas en el apartado 6 del expositivo del presente Acuerdo.

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

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 30 de septiembre de 2005 se emite certificado por el Secretario y el Director de la Ponencia Técnica para hacer constar que se han cumplido las condiciones que se recogen en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 6 de septiembre de 2005.

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

Lo que se hace público a los efectos prevenidos en el art. 61.2 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 61 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y apartado 2 del artículo 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se procede a la publicación de la Memoria Vinculante del Plan Parcial referenciado, así como 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, 10 de octubre de 2005.-EL SECRETARIO DE LA COMISION, Ignacio Santos Pérez.-Vº Bº, LA VICEPRESIDENTA DE LA COMISION, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

\*\*\*

## MEMORIA INFORMATIVA DE LA ORDENACIÓN

### 1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO.

El objeto de este documento es hacer posible el desarrollo del sector R3 de Astorga, atendiendo a las disposiciones contenidas en la Ley del Suelo 5/1999 de 8 de abril de Castilla y León, Plan General de Ordenación Urbana de Astorga.

La redacción del Plan Parcial del sector R3 se realiza por iniciativa privada, dicha iniciativa ha partido del propietario mayoritario, cuyo porcentaje de participación supera el mínimo exigido y con el documento de adhesión de parte de los propietarios representan una cuota de participación del 74,73% del sector R3, lo que supera ampliamente el mínimo exigido para iniciar la tramitación necesaria y llevar a cabo el desarrollo urbanístico. No obstante es previsible la integración de todos los propietarios en la Junta de Compensación.

Estos datos están de acuerdo con las determinaciones urbanísticas del P.G.O.U. de Astorga, la Ley del Suelo del Castilla y León, la aplicación del RUCyL, de acuerdo con la disposición final primera de dicha Ley.

De acuerdo con la Ley del Suelo 5/1999 de 8 de abril de Castilla y León en su artículo 46, así como en el Reglamento de Urbanismo



de Castilla y León, artículo 142, la documentación exigida para la redacción de un Plan Parcial, se estructura en los siguientes apartados:

1. Ley del Suelo de Castilla y León, en relación con el art. 46.- Planes Parciales.

1.- 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.

2.- Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida, se justificarán adecuadamente.

3.- Los Planes parciales establecerán las determinaciones de ordenación detallada.

Art. 44.3.- Suelo Urbanizable Delimitado:

a. Calificación de las parcelas.

b. Condiciones de urbanización y edificación.

c. Delimitación de unidades de actuación.

d. Previsión de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio del sector, con las siguientes particularidades:

-20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en uso predominante en suelo Urbanizable Delimitado con destino a espacios libres.

-20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> Construibles en uso predominante en suelo Urbanizable Delimitado con destino a equipamientos.

-Previsión de una plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante.

2. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

Art.104 Reserva de suelo para aparcamientos. En relación con el art.140.a).

1-Previsión de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables en el uso predominante, al menos una de ellas de uso público.

3-Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:

a) Al menos el 25% deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público.

b) Al menos el 50% deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.

Art.105.b. En relación con el art.140.a).-Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos. Suelo Urbanizable Delimitado:

20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables en uso predominante del sector, con un mínimo del 10 por ciento de la superficie del sector.

Art.106. En relación con el art.140.a).-Reserva de suelo para el sistema local de equipamientos. Suelo Urbanizable Delimitado:

b -20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables en uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

2 -Al menos el 50 por ciento de la reserva para el sistema local de equipamientos debe destinarse a la construcción o rehabilitación de equipamientos de titularidad pública.

1. Memoria Vinculante:

a. Justificación de los objetivos y propuestas de Ordenación del Plan Parcial respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en P.G.O.U.A., así como los objetivos, criterios y demás condiciones que le señalen otros instrumentos de carácter vinculante.

b. En su caso relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada, establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

c. En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto contemplar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. Además de la Memoria vinculante se deben incluir los siguientes documentos:

a. Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala 1:1.000, comprensivos de

toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Plan Parcial, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:

1º.- Situación.

2º.- Topografía.

3º.- Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.

4º.- Estructura de la propiedad.

5º.- Dotaciones urbanísticas existentes.

6º.- Otros usos del suelo existentes.

7º.- Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.

8º.- Repercusiones de la Normativa y del planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas en ejecución o programadas.

9º.- El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.

10º.- Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.

b. La normativa, que de recoger las determinaciones escritas del Plan Parcial a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidas.

c. Los planos de ordenación, deben recoger las determinaciones gráficas del Plan Parcial a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:

1ª.- Calificación urbanística.

2ª.- Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.

3ª.- Red de vías públicas definidas por sus alineaciones y rasantés.

4ª.- Servicios urbanos.

5ª.- Delimitación de unidades de actuación.

d. El estudio económico que debe recoger las determinaciones del Plan Parcial sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas.

Al ser iniciativa privada (Art. 4 y 7 del R.U.C. y L.).

1.- Art. 7, La iniciativa privada para el ejercicio de la actividad urbanística no tiene más limitaciones que las establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

2.- Las administraciones públicas deben promover, dentro de sus respectivos competencias:

a) La incorporación a la actividad urbanística de los propietarios del suelo y demás bienes inmuebles, facilitando su asociación en entidades urbanísticas colaboradoras.

b) La participación y colaboración de la iniciativa privada en la actividad urbanística, aun cuando no ostenta la propiedad del suelo. El Plan Parcial deberá contener además lo siguiente:

a. Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

b. Compromisos que se hubieran contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios en orden a:

Plazos de ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Art. 208 - Conservación de la Urbanización RUCyL, de a quién corresponde la conservación de la urbanización, si al Ayuntamiento, propietarios de la parcela o promotores, con indicación en los dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de la conservación.

2. Garantías del cumplimiento de dichos compromisos con garantía en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario con el % fijado en el RUCyL de la evaluación económica del Plan Parcial, según lo previsto en el art. 202, RUCyL



3. Medios económicos de toda índole con que cuenta el promotor, aplicando recursos propios y fuente de financiación.

Las razones que respaldan la ordenación que se propone el Plan Parcial, su justificación urbanística y la conveniencia de la misma son los siguientes:

-Llevar a cabo las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Astorga para el sector R3.

-El hecho de llevar a término la iniciativa privada y deseo de los propietarios del suelo, según "Documento de Adhesión", que gestionan mediante Junta de Compensación el desarrollo de dicho Sector.

-La conveniencia de incorporar al mercado suelo ordenado y urbanizado para usos adecuados y determinados en las Normas.

## 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### 2.1. Características naturales del territorio.

El ámbito denominado Sector R3, según el PGOU de Astorga tiene una extensión de 41.617 m<sup>2</sup> registrados y en la medición topográfica real efectuada para dicha delimitación de 42.883,00 m<sup>2</sup>. Clasificado SUNP en el PGOU de Astorga y pasando a ser Suelo Urbanizable Delimitado sin Ordenación Detallada, (SUZD Sector R3) según terminología y en aplicación de la LUCyL.

Situada en el paraje de los Chanos, linda al Norte con parcelas rústicas, al sur CN-VI de Madrid a La Coruña (Avda. Madrid-Coruña) y camino del Cubillo, al este Unidad de Actuación 20 (UA 20) del vigente Plan General y terreno clasificado como suelo Urbanizable Programado y al oeste edificaciones con frente al camino del Cubillo y a la travesía del Cubillo. La delimitación de Área del Sector R3 objeto del Plan Parcial se detalla pormenorizadamente en los planos que se acompañan.

El terreno se caracteriza por una plataforma de terreno horizontal de barbecho, sin cultivo, actualmente sin aprovechamiento agrícola ni ganadero.

El Sector R3 es un vacío entre el crecimiento de las edificaciones apoyadas en la N-VI, fundamentalmente dos fincas de gran tamaño, una de ellas con fachada a la N-VI, lo que convierte al Sector en un espacio bien comunicado con el centro de la ciudad, gracias a esta vía y su proximidad al centro urbano, terreno plano, situado en la cota topográfica 884, según datos cartográficos del PGOU de Astorga, bien soleada lo que hace un lugar ideal para el desarrollo residencial.

Los datos de información urbanística se resumen tomando como base los contenidos en las Normas del PGOU de Astorga, la Modificación Puntual del PGOU de Astorga en el área R3 del Suelo Urbanizable No Programado, en especial al apartado de memoria vinculante de dicha modificación, la LUCyL 5/99 y Reglamentos de Aplicación.

### 2.2. Usos, edificaciones e infraestructura existente.

No contiene edificaciones preexistentes, excepto resto de tapial en la zona con la carretera N-VI, ni elementos naturales susceptibles de protección medioambiental, ni de protección arqueológica o patrimonial.

No la atraviesan líneas de tendido eléctrico. El suministro de energía eléctrica será continuación de la red existente, con acometidas subterráneas de alta tensión hasta las zonas de planta baja en las correspondientes edificaciones.

El suministro de agua potable será continuación de las redes existentes con conexiones en la calle del Mayuelo y Avda. de Madrid-Coruña en los planos n° OR-6. El alcantarillado se conectará a la red existente en la Avda Madrid- Coruña que discurre por la acera de la zona del sector que linda con dicha avenida, plano n° OR-7.

La red de teléfono y telecomunicaciones se encuentra en la zona señalada para la conexión de agua potable en la Avda de Madrid Coruña según plano n° OR-10.

La red de gas natural se plantea esquema de trazado y será a convenir con la compañía suministradora y de su viabilidad y ejecución será el Proyecto de Urbanización el que recoja todos los datos y el correspondiente proyecto específico de la instalación.

### 2.3. Estudio de la estructura de la propiedad.

Los terrenos donde se desarrolla el Plan Parcial, según la delimitación del PGOU de Astorga y la Modificación Puntual, que in-

cluye la finca n° 67 según datos del Registro de la Propiedad de Astorga, o finca n° 14 según la relación de propietarios del sector, manteniéndose las cuotas de participación para la medición topográfica del sector, siendo ésta de 42.883,00 m<sup>2</sup>.

Cuadros resumen de la estructura de la propiedad sector R3

Finca n°	Superf. m <sup>2</sup>	Titular	CIF/DNI	Domicilio	
1	18.025	Chumbiecha, SL y Parque Empresarial San Blas SL. UTE	G24.345.241	C/ El Foyo s/n, Cacabelos (León)	
2	7.016	Constructora Cepedana SL	B24.011.645	Plaza SantoCildes, 17, Astorga (León)	
3	3.500	Constructora Cepedana SL	B24.011.645	Plaza SantoCildes 17, Astorga (León)	
4	6.527	Chumbiecha, SL y Parque Empresarial San Blas SL. UTE	G24.345.241	C/ El Foyo s/n, Cacabelos (León)	
5	1.960	Florencio Alonso Alonso y Otros	101.73.498	C/ Lepanto, 35, escal 1ª, p. 3ª La Bañeza (León)	
6	363	Eladio Fernández Blas	32.137.794	C/ Matadero 25, Astorga (León)	
7	150	Pedro Prieto Cordero	10.098.301	Avda. de Segovia 44 3º, Valladolid.	
8	150	Felipe Fresco Cordero	10.094.155	C/ Colada 9-3º, León	
9	768	Isabel Canseco Alonso y Otros	10.091.955	C/ León 28 -2º izq. Astorga-León	
10	387	Isabel Canseco Alonso y Otros	10.091.955	C/ León 28 -2º izq. Astorga (León)	
11	154	Josefa del Pozo Aparicio		C/ Llama 1, Castrillo de Cepeda (León)	
12	150	Justo González Canseco	9.980.585	C/San Roque 6, 1º c, Astorga (León)	
13	570	Isabel Canseco Alonso y Otros	10.091.955	C/ León 28 -2º izq. Astorga (León)	
14	1.897	Raquel Alonso Alonso	10.163.014	Avda. de las Murallas, 2-2º izq. Astorga-León	
<b>Titular</b>				<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Chumbiecha, SL y Parque Empresarial San Blas SL. UTE				24.552	59,00
Constructora Cepedana SL				10.516	25,27
Florencio Alonso Alonso y Otros				1.960	4,71
Raquel Alonso Alonso				1.897	4,56
Isabel Canseco Alonso y Otros				1.725	4,14
Eladio Fernández Blas				363	0,87
Josefa del Pozo Aparicio				154	0,37
Pedro Prieto Cordero				150	0,36
Felipe Fresco Cordero				150	0,36
Justo González Canseco				150	0,36
<b>TOTAL</b>				<b>41.617</b>	<b>100,00</b>

Según la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y en especial del art.80, al sobrepasar los propietarios que suscriben UTE Chumbiecha SL - Parque Empresarial San Blas SL el 50% del aprovechamiento del sector, estarían en condiciones de proponer la adopción del sistema de compensación.

El Plan Parcial del sector R3 del PGOUA está calificado como Suelo Urbanizable Delimitado, manteniéndose las determinaciones establecidas en el PGOUA en cuanto a densidad de población (vvdas/Ha), uso predominante (residencial: unifamiliar y aprovechamiento máximo).

### 3.-CONDICIONES URBANÍSTICAS ESTABLECIDAS.

Las características establecidas por la modificación puntual del PGOUA para el sector R3, son las siguientes:

-Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable sin Ordenación Detallada.

-Nº máximo de vvdas /Ha: 30 vvdas/Ha.

-Aprovechamiento medio máximo m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Usos pormenorizados:

Uso predominante:

- Residencial en vivienda unifamiliar, en edificación aislada, pareada o adosada.

Usos compatibles:

-Residencial en vivienda colectiva.

-Comercial en la modalidad "supermercado", con una superficie construida máxima de 1.499,00 m<sup>2</sup> y a ubicar en parcela exclusiva.

Por considerar demasiado arriesgado establecer un único uso posible para la parcela en cuestión, ya que, habida cuenta del tiempo que puede tardar en desarrollarse el sector, la ubicación de un centro comercial de las características inicialmente previstas puede dejar de ser interesante, acarreando serias dificultades para enajenar dicha parcela. Se considera establecer, además del uso comercial, una relación de otros usos posibles en dicha parcela que puedan merecer asimismo la consideración de equipamiento privado, en relación con los previsto en la LUCyL art.38.1.d, según la cual se consideran como tales las construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios.

### 4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

Según la Ley 10/2002 de 10 de Julio que modifica la LUCyL, y en relación con el art.38. calidad urbana y cohesión social de dicha ley, el planeamiento tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida y cohesión social de la población, y con tal fin se señalará reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas:

-Vías públicas: sistema de espacio destinado a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes.

-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 de residuos y otros que sean necesarios.

-Espacios libres públicos: sistemas de espacios destinados a parques y jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población.

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

Asimismo deberá fijar el índice de variedad urbana para el desarrollo de Suelo Urbanizable en un 10% del aprovechamiento lucrativo destinado a viviendas con algún régimen de protección.

Los criterios de diseño que se han tenido en cuenta además de los contemplados en los objetivos y determinaciones del PGOU y la Ley, a fin de cumplir estos son:

Accesibilidad.

Comunicación del sector con la prolongación de las vías existentes y potenciar así su comunicación más directa con el centro y los equipamientos generales de la ciudad que están muy próximos.

Proximidad.

Dada la proximidad al centro de Astorga y a los equipamientos, el desplazamiento peatonal a estos centros hace que el desarrollo residencial del sector sea atractivo y por estos motivos la plena integración de dicha área residencial en el municipio por esa interrelación.

Gestión.

Facilitar al máximo la gestión del sector, dando a los propietarios facilidad de desarrollo del Sistema de Actuación con la propuesta de Ordenación.

Economía.

La topografía es plana, pero el criterio de diseño de las vías y posición de la edificación, se han adaptado a la topografía existente, posibilitando el mínimo movimiento de tierras, la facilidad de prolongación y conexión con las vías existentes.

Flexibilidad.

Implantación de tipología residencial, adaptada al máximo a la topografía y tipologías fijadas por el Plan, permitiendo en el desarrollo normativo variaciones de la posición con el fin de resolver los apartamientos de forma común y reducir al máximo el número de accesos a estos.

### 5.- ORDENACIÓN.

#### 5.1.Objetivos del planeamiento y programa.

Se ha considerado objetivo fundamental del presente Plan Parcial sector R3 de Astorga, la creación de una adecuada ordenación conformada por los viales y su adaptación a la topografía y evitar el impacto ambiental, tanto del trazado viario como de la ejecución de edificaciones, dotaciones, usos y edificabilidades adaptadas a las exigencias del PGOU municipal, la LUCyL y sus reglamentos. Obteniendo una correcta funcionalidad del sector en sí mismo y formando parte del área de la ciudad en la que está situado, así como la creación de un barrio integrado y coherente con el entorno paisajístico y urbano circundante, que permita una cómoda utilización a sus habitantes.

También constituye un objetivo del Plan Parcial, el sentido de continuidad tanto de los viales como de la volumetría de las edificaciones de zonas colindantes, vivienda plurifamiliar en las zonas de medianeras para finalizar esta tipología sin éstas y el resto, unifamiliar aislada o adosada.

La base del estudio urbanístico esta construida por las determinaciones del PGOU municipal y la aplicación de la LUCyL, sus reglamentos anteriormente mencionados, así como los condicionantes urbanísticos existentes, el objetivo de sacar al mercado una tipología residencial atractiva, desde el punto de vista paisajístico, de vivienda unifamiliar en chalets próximos al centro y a los equipamientos generales de la ciudad. La creación de un eje de espacios libres que atraviesa el centro del sector articulando los espacios reservados para equipamientos tanto públicos como privados.

#### 5.2. Zonificación.

El uso predominante del sector R3 es residencial, en viviendas unifamiliares aisladas o adosadas. La zonificación esta definida en el plano nº OR4, mediante claros grafismos y especificación de la asignación de los usos respectivos.

Las siglas que figuran en el cuadro siguiente son las claves que identifican las zonas y dotaciones correspondientes a los planos de ordenación.

Tipología	Superficie m <sup>2</sup>	%
Vivienda unifamiliar APA, AP	17.114,27	0,00" 39,91
Viviendas plurifamiliar PF	3.027,53	0,00" 7,06
Estación transformadora, E.T	16,00	0,04
Equipamiento público EQ	2.500,00	0,00" 5,83
Equipamiento privado EC	3.060,60	0,00" 7,14
Espacio libre público EL	5.114,84	0,00" 11,92
Aparcamiento, viales públicos	12.049,76	0,00" 28,10
TOTAL	42.883,00	0,00" 100,00

APA = Adosada, Pareada, Aislada.

AP = Adosada, Pareada.

PF = Plurifamiliar.

#### 5.3. Red viaria.

La planta de la red viaria esta representada en el plano nº OR4, con la sección transversal red viaria y los perfiles longitudinales y transversales, plano nº OR11, el diseño de las calles fundamentalmente al ser un Plan Parcial de un sector pequeño se ha apoyado en la prolongación de las existentes. Anchura suficiente para garantizar la

circulación de vehículos y peatones del barrio y dada la topografía marcar un itinerario peatonal desde los equipamientos generales y la vía que une el sector con el centro y el acceso al espacio libre y equipamientos locales del sector.

#### 5.4. Características de las Infraestructuras.

En los planos de este plan parcial, comprendidos en los planos nº OR6, OR7, OR8, OR9 y OR10, se establecen esquemas de las diferentes redes de infraestructuras, cuyas características detalladas se definirán en el correspondiente proyecto de urbanización que desarrolle el Plan Parcial, que deberá respetar las condiciones establecidas en el capítulo 4 de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

#### RED DE SANEAMIENTO.

El esquema correspondiente queda representado en el plano nº OR7, con esquema de red mixta, recogida de aguas fecales y aguas pluviales, ya que el resto del municipio al que se conecta no está separado.

Hipótesis para el predimensionado:

Vivienda aislada	500 l día/habitante
Vivienda pareada	350 l día/habitante
Vivienda plurifamiliar	300 l día/habitante

Previsión a realizar:

$P = Pa(1 + \alpha)$ , siendo:

P: población futura.

Pa: Población del último censo.

$\alpha$ : tasa de crecimiento de la población.

t: tiempo transcurrido desde el último censo.

Este caudal calculado es el mismo que ha recoger la red en evacuación introduciendo el caudal punta obtenido a lo largo de 10 h. como 2,4 veces el caudal considerando en la estimación y en simultaneidad con la máxima pluvial, limitaciones a la hora de dimensionar la red:

- El calado: dimensión vertical máxima de la conducción.
- Velocidad mínima: límite inferior 0,5 m/sg.
- Velocidad máxima: límite 5m/sg para evitar fenómenos de erosión y ruidos.

Material elegido, tubo en PVC en el caso de la fórmula de Prandtl-Colebrook se utilizan los valores de rugosidad absoluta (metros) para PVC - 0,00010 - 0,00025 m.

El predimensionado se ha realizado con un programa informático, de acuerdo con la Norma ISO 7336-84, la Norma UNE 88.214-87. La Normativa para redes de alcantarillado a partir de la fórmula de Colebrook para conducciones a presión, para el cálculo de fricción y para conducciones a sección llena de sección circular. Fórmula de Chezy para conducciones de cualquier sección parcialmente llenas y fórmula de Manning-Strickler para el cálculo de saneamiento.

Caudales de cálculo:

Escorrentía:

- 1) Parcelas privadas.
- 2) Áreas públicas.
- 3) Vías públicas.

Drenaje:

- 1) De fincas particulares.
- 2) De vías públicas e instalaciones.

Doméstica:

- 1) Privada, vivienda, jardín y sumideros.
- 2) Pública.

Caudales de escorrentía, evaluado por

$$Q = C \times I \times A.$$

Q = caudal en l/seg.

C = coeficiente de escorrentía medio.

I = intensidad de lluvia correspondiente a la máxima precipitación para un período de retorno dado y duración correspondiente al tiempo de concentración el L/sg/ha.

A = superficie de las zonas afluentes al punto considerado en Ha.

Para ello se estima conveniente un Ø en PVC, contenido en los esquemas de alcantarillado. Fijando Ø 300 mm en PVC, como diámetro mínimo, con conexión a red existente de la Avda. Madrid-Coruña en las acometidas indicadas en plano.

#### RED DE ABASTECIMIENTO.

La red de abastecimiento, su conexión será a la general municipal que pasa por la finca en la zona de arranque de prolongación de la vía existente. Representada en el plano nº OR6.

La distribución de la red es ramificada hasta las acometidas domiciliarias, prolongada ésta hasta la reserva de espacios libres y equipamientos, con tres bocas de riego y dos para extinción de incendios.

Consumos previstos:

Vivienda aislada	500 l día/habitante
Vivienda pareada	350 l día/habitante
Vivienda plurifamiliar	300 l día/habitante
Equipamiento	50 l día /usuario
Jardines	3 l día/m <sup>2</sup>
Bocas de Incendio	16,66 l./seg.

Estimación de la población futura:

$$P = Pa(1 + \alpha).$$

La formulación utilizada por el programa informático para tuberías ya sea mallado, ramificado o mixto, el método de los elementos finitos de forma discreta para la resolución de cada uno de los segmentos de la instalación se calculan las caídas de altura piezométrica, entre los nudos conectados por un tramo, por medio de la fórmula de Darcy-Weisbach.

El factor de fricción  $t$  en función del número de Reynolds (Re), para el régimen turbulento la ecuación de Colebrook-White.

Como parámetros se supone:

- Viscosidad cinemática del fluido:  $1.15e - 6$  m<sup>2</sup>/s.
- Nº de Reynolds de transmisión entre régimen turbulento y régimen laminar 2500.

Las pérdidas locales u otros elementos intercalados en la red se calculan por la fórmula de Darcy-Weisbach.

Válvulas antirretorno

Válvulas de presión.

Válvulas de control de caudal.

Datos introducidos en el programa, dotación máxima:

Vvda Unifamiliar A,  $4\text{hab}/\text{vvda} \times 0,0174$  l/sg. hab = 0,069 l/sg.vvda.

Vvda Unifamiliar. A o P  $4\text{hab}/\text{vvda} \times 0,011$  l/sg. hab = 0,044 l/sg.vvda.

Vvda Plurifamiliar  $4\text{hab}/\text{vvda} \times 0,011$  l/sg. hab. = 0,044 l/sg.vvda.

Bocas de Riego = 2 l/sg.

Bocas de Incendio = 16,66 l/sg.

Equipamientos = 2 l/sg.

La red de abastecimiento se resuelve en tubería de polietileno de alta densidad 10 atm. y 90 diámetro mínimo (excepto redes de riego). Presión mínima de la red en el punto más desfavorable 1atm. Se consideran las velocidades de 2,25 m/sg. y 0,60 m/sg., como máximo y mínima respectivamente.

#### RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

El esquema de la red de alumbrado público esta representado en el plano nº OR9.



Se ha dispuesto el alumbrado público al tresbolillo para calles de 12 m. Para los espacios libres se han dispuesto pareadas. En la Travesía Peatonal de 6 m se han dispuesto en el eje central.

Se ha predimensionado con un programa de cálculo de Indalux.

Relación altura /anchura:

4/9 = 0,666 red viaria de tráfico.

4/8 = 0,5 itinerario de espacios libres.

Iluminación:

Iluminación decorativa urbana, h= 4m.

Pavimento oscuro.

Nivel de iluminación medio, calculado 35 Lux.

Para lámpara 150-IVH- 1x 100 st de 100 w.

Íter distancia 15 m.

El armario de mando y control para cada circuito se situará y dimensionará de forma que pueda acoplarse al control de alumbrado municipal en la zona reservada para instalaciones eléctricas.

La conexión de la red de alumbrado público se hará mediante acometida a la red de Empresa Suministradora de energía eléctrica, tal como figura en el esquema del plano n° OR9.

#### RED DE ENERGIA ELÉCTRICA.

El esquema correspondiente a la red de canalización de energía eléctrica, esta representado en el plano n° OR8, así como los puntos de conexión de abonados, la situación de los transformadores y el trazado desde el punto de conexión de media tensión hasta el transformador.

Consumos:

-Red de Media Tensión, conecta los centros de transformación de la zona a urbanizar con la red existente de media tensión.

-Red de Baja Tensión, distribuye la potencia desde los centros de transformación hasta los puntos de consumo en baja tensión (trifásica).

-Red de Alumbrado Público, distribuyen la potencia necesaria para alimentar los puntos de luz que configuran la instalación.

Grado de electrificación:

Viviendas 5,725 Kw/Vvda.

Locales 100 W/m<sup>2</sup>.

Garajes (ventilación forzada).5 W/m<sup>2</sup>.

Alumbrado público. 1 W/m<sup>2</sup> viario.

Según la estimación de potencia del sector, se reservarán tres locales para ubicar los correspondientes centros de transformación, uno en la parcela denominada PFI, otro en la parcela denominada PF2 y otro en la parcela denominada E.T., que será subterránea, desde donde se distribuirán por conducciones subterráneas a todo el sector de energía de baja tensión.

#### RED DE TELECOMUNICACIONES.

El esquema de la red de telecomunicaciones está representado en el plano n° OR10. Dicha red consta de canalización subterránea, bajo aceras, con tubos de PVC y arquetas de abonados para posterior cableado de las empresas correspondientes, sería la red de telefonía y televisión por cable.

Ponferrada, a 20 de septiembre 2005.-Firmado: D. Jacinto CASTELLANO CANALES, D. José Manuel HONRADO JIMÉNEZ.

\* \* \*

#### ANEJO A LA MEMORIA

##### A.1.-CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.

##### A.1.1.-Características generales del sector.

#### CONDICIONES GENERALES. EN APLICACIÓN DE LA LUCYL Y RUCYL.

Superficie m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
Total del sector		42.883,00
Aprovechamiento	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup>
Aprovechamiento tipo m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50	

Superficie edificable ponderada máx	21.441,50
Cesión 10%	2.144,00
Neto	19.297,50
Densidad de viviendas vvda/ha	
Total de la superficie delimitada	30
Nº máximo de viviendas	129
Reservas de suelo	m <sup>2</sup> s
Dotacional público (Sistema local de equipamientos)	2.144,15
Dotacional privado (Sistema local de equipamientos)	2.144,15
Espacios libres (Sistema local de espacios libres públicos)	4.288,30
Total reservas mínimas	8.576,60
Nº viviendas	Nº
Nº de viviendas protección oficial	18
Nº de viviendas libres	111
Aparcamientos	Nº
Nº mínimo de plazas públicas (de uso público)	214
Nº mínimo de plazas privadas ( de titularidad privada)	214

##### A.1.2.-Características generales de la ordenación propuesta.

##### DISTRIBUCIÓN por USOS GLOBALES de la superficie ordenada.

USO	Superficie m <sup>2</sup>	%
<b>Residencial</b>		
Vvda. Unifamiliar, aislada, pareada o adosada (APA,AP)	17.114,27	39,91
Vvda. Plurifamiliar (PF)	3.027,53	7,06
<b>TOTAL</b>	<b>20.141,80</b>	<b>46,97</b>
<b>Equipamiento privado</b>	<b>3.060,60</b>	<b>7,14</b>
<b>Equipamiento público</b>	<b>2.500,00</b>	<b>5,83</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5.560,60</b>	<b>12,97</b>
<b>Espacio libre público</b>	<b>5.114,84</b>	<b>11,92</b>
<b>Aparcamiento, viales públicos</b>	<b>12.049,76</b>	<b>28,10</b>
<b>Estación transformadora (ET)</b>	<b>16,00</b>	<b>0,04</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>42.883,00</b>	<b>100,00</b>

##### A.1.3.-Cuadro resumen de las características de cada parcela.

Este cuadro muestra la superficie de cada parcela, con el grado de aproximación propio de la escala empleada en el plan parcial, el número de plantas, el coeficiente de ponderación, el aprovechamiento urbanístico en el uso compatible, el aprovechamiento urbanístico en m<sup>2</sup>. edificables en el uso predominante, el aprovechamiento lucrativo total del sector, las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres, el número de viviendas y las parcelas en las que deben construirse viviendas sujetas a algún régimen de protección.

PARCELAS	m <sup>2</sup> Parcela	Nº de Plantas	m <sup>2</sup> . en el uso compatible	Coeficiente H	m <sup>2</sup> . edificables en el uso predominante	Nº VVDAS	VPO	
PF-1	1.285,97	3	2.825,10	1.808,00 1.017,10	0,86	1.554,88 895,05	16 0	SI NO
PF-2	1.741,56	3	2.970,0	2.270,00	0,88	1.997,60	9	INDISTINTAA
AP-3	2.021,71	2	700,00	700,00	0,86	602,00	6	SI
APA-4	2.895,84	2	2.144,00	2.144,00	1,00	2.144,00	13	NO
APA-5	2.090,41	2	1.400,00	1.400,00	1,00	1.400,00	10	NO
APA-6	587,45	2	500,00	500,00	1,00	500,00	3	NO
APA-7	608,86	2	500,00	500,00	1,00	500,00	3	NO
AP-8	2.100,00	2	1.890,00	1.890,00	1,00	1.890,00	14	NO
AP-9	2.100,00	2	1.890,00	1.890,00	1,00	1.890,00	14	NO
AP-10	2.400,00	2	2.160,00	2.160,00	1,00	2.160,00	16	NO
AP-11	2.400,00	2	2.160,00	2.160,00	1,00	2.160,00	16	NO
<b>TOTAL vvdas</b>	<b>20.141,80</b>		<b>19.901,10</b>			<b>19.199,53</b>	<b>129,00</b>	
EC privado	3.060,60	2	1.435,20	1.435,20	1,59	2.281,97		NO
EC pública	2.500,00	3	según PGOU	según PGOU		según PGOU		NO
<b>TOTAL</b>	<b>5.560,60</b>		<b>21.336,30</b>			<b>21.437,50</b>	<b>129,00</b>	
EL	5.114,84							
VIALES	12.049,76							
ET	16,00							
<b>TOTAL R3</b>	<b>42.883,00</b>		<b>21.336,30</b>			<b>21.437,50</b>	<b>129,00</b>	

Art. 104- Reserva de suelo para aparcamientos, RUCyL.

APARCAMIENTOS					
Plazas mínimas válidas incluidas en el total, art. 15 Ley 3/98, Decreto 2/17/01					
Plazas de uso público	Ubicación	Plazas	Nº parcial de plazas	Plazas	Total
En terrenos de titularidad pública	En Viales		181		
	En Parking exterior		36	217	217
	En área de equipamiento		15	15	15
En terrenos de titularidad privada	EC comercial		50	50	50
Plazas de uso privado					
En terrenos de titularidad privada	PF-1	2.825m <sup>2</sup> ; 1 Plaza/100m <sup>2</sup>		28	
	PF-2	2.970m <sup>2</sup> ; 1 Plaza/100m <sup>2</sup>		30	
	AP-3, 13 Vvdas.	2 plazas/Vvda		26	
	AP-4, 10 Vvdas.	2 plazas/Vvda		20	
	AP-5, 9 Vvdas.	2 plazas/Vvda		18	
	AP-6, 3 Vvdas.	2 plazas/Vvda		6	
	AP-7, 3 Vvdas.	2 plazas/Vvda		6	
	AP-8, 14 Vvdas.	2 plazas/Vvda		28	
	AP-9, 14 Vvdas.	2 plazas/Vvda		28	
	AP-10, 16 Vvdas.	2 plazas/Vvda		32	
	AP-11, 16 Vvdas.	2 plazas/Vvda		32	
En terrenos de titularidad privada					254
Uso residencial					536
<b>TOTAL</b>					

- Plazas de uso público (Art. 104.1 del RUCyL)  $\geq 50\%$ .

- Plazas en terrenos de titularidad privada (Art. 104.3.b RUCyL)  $\geq 50\%$ .

(Plazas en terrenos de titularidad pública (Art. 104.3.a RUCyL)  $\geq 25\%$  + plazas de uso público en terrenos de titularidad privada  $\geq 50\%$ ).

En relación con el art. 140.a) del RUCyL.

A.1.4.-Justificación de los coeficientes de ponderación.

En cumplimiento de lo establecido en el apartado 2.b. del art. 39, de la LUCyL, los aprovechamientos se han establecido referidos al uso predominante, en este caso el uso residencial en VIENDA UNIFAMILIAR NO PROTEGIDA.

Lo que se pretende cuantificar con los coeficientes de ponderación entre usos es la diferencia de rendimiento del suelo, en términos de valor de repercusión, en función del uso al que se destine.

En el mercado inmobiliario de nueva planta el proceso de formación de los precios de venta puede representarse según la fórmula siguiente:

$$V_v = V_s + C_c + G_p + B_p [1]$$

V<sub>v</sub> es el valor en venta

V<sub>s</sub> el valor del suelo en el mercado

C<sub>c</sub> el coste de construcción del edificio

G<sub>p</sub> los gastos de promoción

B<sub>p</sub> los beneficios del promotor.

Los gastos de promoción y los beneficios del promotor pueden considerarse estandarizados en líneas generales como el 15% de la suma del valor del suelo más el coste de construcción en el primer caso, y el 20% del total de la inversión en el segundo, expresándose como sigue:

$$G_p = 0,15 (V_s + C_c)$$

B<sub>p</sub> = 0,20 (V<sub>s</sub> + C<sub>c</sub> + G<sub>p</sub>). Sustituyendo los valores de G<sub>p</sub> y B<sub>p</sub> en la fórmula [1] resulta que el valor en venta puede representarse como sigue:

$$V_v = 1,38 (V_s + C_c) [2]$$

En nuestro caso, dado que la valoración se hace para un único sector (y además de pequeño tamaño) el denominado factor de localización (Fl en la fórmula [3]) tiene valor unitario. En base a lo dicho, el valor de repercusión (V<sub>r</sub>) del suelo sería:

$$V_s = (V_v / 1,38) - C_c [3]$$

donde el valor en venta del producto inmobiliario (V<sub>v</sub>) y el coste de construcción (C<sub>c</sub>) son valores que pueden estimarse de antemano con suficiente aproximación, al menos en lo que se refiere a los distintos tipos de usos residenciales, considerando un coeficiente de 1,38 como resultado de la suma de los gastos generales, el beneficio industrial y los honorarios técnicos. La fórmula [3] resulta adecuada

para la comparación de los rendimientos de los distintos usos residenciales entre sí, puesto que aunque pudiera producirse algún desajuste con respecto a los precios reales de mercado en lo que se refiere a los valores de repercusión considerados en términos absolutos, tales desajustes afectarían a todos por igual, manteniéndose invariables las diferencias relativas (porcentuales) entre unos y otros.

A tal efecto, se consideran los siguientes valores unitarios:

-Uso de vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

Coste de ejecución material	474,80 €/m <sup>2</sup> c
Coste de ejecución por contrata (474,80 €/m <sup>2</sup> c x 1,20)	569,76 €/m <sup>2</sup> c
Valor en venta	931,57 €/m <sup>2</sup> c

-Uso de vivienda plurifamiliar sujeta a algún régimen de protección pública.

Coste de ejecución material	408,69 €/m <sup>2</sup> c
Coste de ejecución por contrata (408,69 €/m <sup>2</sup> c x 1,20)	513,86 €/m <sup>2</sup> c
Valor máximo de venta del m <sup>2</sup> útil de vivienda (año 2004)	1012,41 €/m <sup>2</sup> c

Según resolución de 30 de diciembre de 2003, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, por el que se fijaba un nuevo precio básico nacional de 648,98 €/m<sup>2</sup>u, y adaptándolo a la comunidad de Castilla y León, según decreto 52/02 de 27 de marzo, de desarrollo y aplicación del plan director de vivienda, en su art.5 obtenemos que Astorga pertenece al ámbito municipal 2º y al que se le aplica un factor de 1,56 aplicable al precio básico nacional según art.7.

Coefficiente conversión sup. útil a construida con p.p de zonas comunes	1,25
Valor máximo de venta del m <sup>2</sup> construido (1048,06 €/m <sup>2</sup> u / 1,25)	809,92 €/m <sup>2</sup> c

-Uso de vivienda plurifamiliar libre.

Coste de ejecución material	428,21 €/m <sup>2</sup> c
Coste de ejecución por contrata (428,21 €/m <sup>2</sup> c x 1,20)	513,86 €/m <sup>2</sup> c
Valor en venta	838,42 €/m <sup>2</sup> c

El cálculo del valor de repercusión del suelo con arreglo a la fórmula [3], y a partir del mismo del coeficiente de ponderación del uso residencial unifamiliar de protección oficial, residencial plurifamiliar libre y con respecto al uso predominante, se refleja en el siguiente cuadro:

Uso	€/m <sup>2</sup> c Vv	€/m <sup>2</sup> c Cc	€/m <sup>2</sup> c Vs[4]	Coef. Pondera-
Vvda unifamiliar libre predominante	931,57	569,76	105,29	1,00
Vvda plurifamiliar libre	838,42	513,86	93,69	0,88
Vvda plurifamiliar protegida	809,92	496,38	90,51	0,86

Para realizar el cálculo correspondiente, para el uso de equipamiento privado se considera el siguiente valor unitario:

Valor en venta 24.0404,84 €

El coeficiente de ponderación del uso de equipamiento privado con respecto al uso predominante se refleja en el siguiente cuadro:

Uso	Vs €/m <sup>2</sup> c	Coefficiente Ponderación
Equipamiento privado	167,53	1,59

Las conclusiones que cabe obtener de los cálculos realizados son las siguientes:

-Que se ha considerado el uso de vivienda plurifamiliares acogida a algún régimen de protección pública, por considerarse viable la promoción de este tipo de viviendas, debido a la demanda de mercado existente, la cual reclama esta tipología edificatoria en detrimento de la unifamiliar, debido a que el coste de construcción es sensiblemente menor. En todo caso, el valor de repercusión que le corresponde al suelo es sensiblemente inferior que el del uso predominante. En consecuencia, cabe atribuirles un mismo coeficiente de ponderación de valor 0,86.

-Que para el uso de vivienda plurifamiliar libre, los precios a los que pueden venderse las viviendas plurifamiliares libres en las zonas periféricas del núcleo de Astorga son inferiores a los precios máximos de venta de las viviendas unifamiliares de renta libre, al igual que los costes de construcción son también algo inferiores. En todo caso,

el valor de repercusión que le corresponde al suelo es menor que el del uso predominante, además de tener un porcentaje pequeño sobre el total del sector, por lo que se ha penalizado ligeramente respecto al uso unifamiliar. En consecuencia, cabe atribuirles un coeficiente de ponderación de valor 0,88.

-Que el uso de equipamiento privado, el valor de repercusión que le corresponde al suelo es sensiblemente mayor que el del uso predominante, además de representar un 7% del total y su impulso contribuirá positivamente al dinamismo de la zona favoreciendo su desarrollo urbanístico. Conocemos el expresado valor de venta del Vr. de los m<sup>2</sup>. a una cadena de supermercados. En consecuencia el coeficiente tiene un valor de 1,59.

En definitiva, los coeficientes de ponderación de los 4 usos considerados serían los siguientes:

Uso	Coefficiente de Ponderación
Vvda. unifamiliar libre	1,00
Vvda. plurifamiliar protegida	0,86
Vvda. plurifamiliar libre	0,88
Equipamiento privado	1,59

Teniendo en cuenta los coeficientes de ponderación, el Aprovechamiento Lucrativo total del sector R3 que resulta de la ordenación establecida en el Plan Parcial es el que se refleja en el cuadro siguiente:

Uso	m <sup>2</sup> en el Uso Compatible	Coefficiente Ponderación	m <sup>2</sup> A.L. del Sector
Vvda. unifamiliar libre	14.106,00	1	14.106,00
Vvda. plurifamiliar protegida	2.508,00	0,86	2.156,88
Vvda. plurifamiliar libre	3.287,10	0,88	2.892,65
Equipamiento privado	1435,20	1,59	2.281,97
<b>TOTAL</b>	<b>21.336,30</b>		<b>21.437,50</b>
Aprovechamiento Lucrativo máximo permitido			21.336,30
Superficie del sector			42.883,00
Aprovechamiento medio			<b>0,4999</b>

A.1.5.-Cuadro resumen en función de la estructura de la propiedad.

TITULAR	m <sup>2</sup> parcelas registro	m <sup>2</sup> parcelas topográfico	% cuota de participación	% porcentaje patrimonizable	udes. n° viviendas	m <sup>2</sup> parcelas
Chumbiecha, SL y Parque Empresarial San Blas S.L., UFE	24.552,00	25.318,41	59,00	53,10	68,50	12.496,61
Construtora Cepedana SL	10.516,00	10.825,78	25,27	22,743	29,34	5.352,36
Florencia Alonso Alonso y otros	1.960,00	2.017,79	4,71	4,239	5,47	997,61
Raquel Alonso Alonso	1.897,00	1.953,52	4,56	4,104	5,29	965,84
Isabel Canseco Alonso y Otros	1.725,00	1.773,59	4,14	3,726	4,81	876,88
Eladio Fernández Blas	363,00	372,71	0,87	0,783	1,01	184,27
Josefa del Pozo Aparicio	154,00	158,51	0,37	0,333	0,43	78,37
Pedro Prieto Cordero	150,00	154,23	0,36	0,324	0,42	76,25
Felipe Fresco Cordero	150,00	154,23	0,36	0,324	0,42	76,25
Juslo González Canseco	150,00	154,23	0,36	0,324	0,42	76,25
<b>cesión</b>				10,00	12,90	2.021,71
<b>TOTAL</b>	<b>41.617,00</b>	<b>42.883,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>129,00</b>	<b>23.202,40</b>

A.2.-JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.

El proceso de crecimiento urbano de Astorga y su consecuente demanda de vivienda precisa de la inclusión en el proceso urbanizador de terrenos aptos para tal fin.

El sector residencial R3, por su situación y características que han sido expuestas en este documento de plan parcial, es idóneo para ser inmediatamente desarrollado, contándose además con la conformidad de sus propietarios, que se constituirán en Junta de Compensación.

El Plan Parcial, se desarrolla por iniciativa privada.

A.3.-DETERMINACIONES EXPRESADAS REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

Según lo dispuesto en el art. 189.1.- La gestión urbanística requiere que esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos:

c.- Plan Parcial, en suelo urbanizable delimitado.

A.3.1.-Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación.

A.3.1.1. Modo de ejecución.

Las obras de urbanización se ejecutarán basándose en las determinaciones del Proyecto de Actuación, y en las del Proyecto de Urbanización, en el supuesto de que aquel no contuviese la totalidad de las determinaciones sobre la urbanización.

Para la ejecución de la urbanización, una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial se realizará según lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, título III, Gestión Urbanística y en especial en lo dispuesto en los artículos 198.- Determinación de los gastos de urbanización, art. 200.- Ejecución de la Urbanización, art.202.- Garantía de urbanización y art. 206. Entrega y recepción de la urbanización.

A.3.2.- En la reserva de suelo para sistema local de espacios libres públicos.

Art. 105.a, en relación con el art.140 a), del RUCyL. - El porcentaje de superficie destinado a plantación será igual o superior al 50%.

Art. 105.b, en relación con el art.140 a), del RUCyL. - La reserva de área de juego infantil igual o superior a 200m<sup>2</sup>. irá equipada adecuadamente para su función.

Ponferrada, a 20 de septiembre 2005.-Firmado: D. Jacinto CASTELLANO CANALES, D. José Manuel HONRADO JIMÉNEZ.

\*\*\*

#### MEMORIA VINCULANTE

El art.142.1 haciendo referencia a los aspectos citados en el art. 136.2 del RUCyL. Que desarrolla el art.51 de la Ley 5/1999 de urbanismo de Castilla y León LUCyL, exige que en todos los instrumentos de planeamiento exista una Memoria de carácter Vinculante, comprensiva de los objetivos y propuestas generales del mismo, que debe ser objeto de publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA una vez aprobado definitivamente el instrumento de que se trate (art.61 LUCyL).

Los contenidos de dicha Memoria Vinculante son:

-Constituir un documento independiente en el marco del Plan Parcial del sector R3.

-Explicar de manera resumida y ordenada los objetivos y propuestas generales del propio Plan Parcial, comparándolos con las directrices establecidas en el planeamiento general.

El objeto de éste documento es hacer posible el desarrollo del Sector R3 de Astorga, atendiendo a las disposiciones contenidas en la legislación urbanística y en el Plan General de Ordenación Urbana de Astorga.

Las razones que respaldan la ordenación que se propone el Plan Parcial, su justificación urbanística y la conveniencia de la misma son los siguientes:

-Llevar a cabo las determinaciones del PGOUA para el sector R3.

-El hecho de llevar a término la iniciativa privada y deseo de los propietarios del suelo.

-La conveniencia de incorporar al mercado suelo ordenado y urbanizado para usos adecuados y determinados en la normativa urbanística.

Los criterios de diseño que se han tenido en cuenta en la propuesta de ordenación del sector R3, además de los contemplados en los objetivos y determinaciones del PGOUA y la legislación urbanística, a fin de cumplir estos, son los siguientes:

Acesibilidad. Comunicación del sector con la prolongación de las vías existentes y potenciar así su comunicación más directa con el centro y los equipamientos generales de la ciudad que están muy próximos.

Proximidad. Dada la proximidad al centro de Astorga y a los equipamientos, el desplazamiento peatonal a estos centros hace que el desarrollo residencial del sector sea atractivo y por estos motivos



la plena integración de dicha área residencial en el municipio por esa interrelación.

**Gestión.** Facilitar al máximo la gestión del sector, dando a los propietarios facilidad de desarrollo del Sistema de Actuación con la propuesta de Ordenación.

**Economía.** La topografía es plana, pero el criterio de diseño de las vías y posición de la edificación, se han adaptado a la topografía existente, posibilitando el mínimo movimiento de tierras, la facilidad de prolongación y conexión con las vías existentes.

**Flexibilidad.** Implantación de tipología residencial, adaptada al máximo a la topografía y tipologías fijadas por el Plan, permitiendo en el desarrollo normativo variaciones de la posición con el fin de resolver los aparcamientos de forma común y reducir al máximo el número de accesos a estos.

Para la justificación de estos objetivos y propuestas de ordenación del sector R3 de Astorga, se ha confeccionado un cuadro resumen, donde podemos comparar las directrices establecidas en el planeamiento general con lo obtenido en el desarrollo de la ordenación detallada llevada a cabo.

Determinaciones de Ordenación incluidas en la Modificación Puntual nº 6 del P.G.O.U.A.:

Propuestas generales.

- Clasificación: Suelo Urbanizable Delimitado, sin ordenación detallada.

- Densidad máxima viv/ha: 30 viv/ha.

- Aprovechamiento medio máximo: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Usos: - Predominante: Residencial (vivienda unifamiliar tipo 1 y vivienda de arrabal tipo 2). - Compatible: Equipamiento Comercial, tipo Supermercado, en parcela y edificio exclusivo, de hasta 1.499 m<sup>2</sup> constuidos.

- Reserva de Espacios libres y equipamientos: mínimo de 40 m<sup>2</sup>, 20 m<sup>2</sup> para espacios libres y 20 m<sup>2</sup> para equipamientos, por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

- Cesión de aprovechamiento: el 10% del aprovechamiento medio del Sector, urbanizado.

Cuadro resumen 2.

Uso	m <sup>2</sup> en el uso compatible	Coefficiente ponderación	m <sup>2</sup> Edificables en el uso predominante
Vvda. unifamiliar libre	14.106,00	1	14.106,00
Vvda. plurifamiliar protegida	2.508,00	0,86	2.156,88
Vvda. plurifamiliar libre	3.287,10	0,88	2.892,65
Equipamiento privado	1.435,20	1,59	2.281,90
<b>TOTAL</b>	<b>21.336,30</b>		<b>21.437,43</b>
Superficie del sector - m <sup>2</sup> s			42.883,00
Aprovechamiento medio - m <sup>2</sup> l/ m <sup>2</sup> s			<b>0,4999</b>

denación establecida en el Plan Parcial es el que se refleja en el cuadro siguiente:

La propuesta de ordenación del Plan Parcial del sector SR-3 respetan las determinaciones de Ordenación establecidas en el P. G. O. U. de Astorga así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos de Ordenación del Territorio o de Planeamiento Urbanístico.

Ponferrada, a 20 de septiembre 2005.-Firmado: D. José Manuel HONRADO JIMÉNEZ, D. Jacinto CASTELLANO CANALES.

\* \* \*

## NORMATIVA

### Capítulo I.-DETERMINACIONES GENERALES.

#### 1.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.

1. El objeto del Plan Parcial del sector R3 es el establecimiento de la ordenación detallada de dicho sector, cuyo ámbito figura delimitado en el PGOUA.

2. Las presentes ordenanzas reguladoras del Plan Parcial recogen las determinaciones escritas del mismo a las que se otorgan carácter normativo, y establecen la regulación de los usos y de las tipologías edificatorias permitidas en el ámbito del Sector R3.

3. No obstante lo anterior, para determinados aspectos relativos a dichos usos y tipologías edificatorias las Ordenanzas reguladoras se remiten a los preceptos de la Normativa del instrumento de planeamiento general del término municipal de Astorga donde se regulan con carácter general.

#### 1.2. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1. La entrada en vigor del Plan Parcial, como la de cualquiera de los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística, produce los siguientes efectos:

a. Publicidad: supone el derecho de cualquier persona a consultar el planeamiento e informarse de su contenido.

b. Obligatoriedad: lleva aparejado el deber de cumplir las determinaciones del planeamiento de que se trate, tanto por las Administraciones públicas como por las particulares, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de planeamiento general, de ordenación territorial y de planificación sectorial.

c. Ejecutividad: implica la facultad para emprender la realización de las actuaciones previstas en el planeamiento y, en general, la habilitación para el ejercicio por parte del ayuntamiento de las funciones contempladas en la legislación urbanística y en el planeamiento, en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de las determinaciones de éste.

2. A su vez, la aprobación definitiva del Plan Parcial implica la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en él, y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

3. En el ámbito del sector R3 no existe a la aprobación del Plan Parcial ningún uso del suelo disconforme con la ordenación prevista en el mismo y que proceda declarar fuera de ordenación.

#### 1.3. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL Y ALTERACIÓN DE SU CONTENIDO.

Cuadro resumen 1.

Ley 5/99, Decreto 22/2004 RUCyL, PGOU, modificación nºs Planeamiento General		
	PP-R3	PP-R3
Superficie m <sup>2</sup> PP-R3	42.883,00	42.883,00
Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable sin Ordenación detallada	Suelo Urbanizable sin Ordenación detallada
Aprovechamiento medio AM m <sup>2</sup> l/ m <sup>2</sup> s	0,50	0,50
Superficie edificable ponderada máxima- m <sup>2</sup> l.		21.437,50
Superficie edificable máxima- m <sup>2</sup> l.	21.442	<b>21.336,30</b>
Densidad de viviendas vvda/ha	30	30
Nº máxima de viviendas	129	129
Cesión 10%	13	13
Nº de viviendas protegidas	18	22
Nº de viviendas libres	111	107
Reservas de suelo	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s
Dotacional público (Sistema local equipamientos)	2.144,15	2.500,00
Dotacional privado (Sistema local equipamientos)	2.144,15	3.060,60
Espacios libres (Sistema local de espacios libres públ.)	4.288,30	5.116,30
Total reservas mínimas	8.576,60	<b>10.676,90</b>
Viales y aparcamientos	12.048,30	<b>12.048,30</b>
Residencial privado - m <sup>2</sup> s	18.355,83	18.355,83
Residencial VPO - m <sup>2</sup> s	1.785,97	1.785,97
Total residencial	-20.141,80	<b>20.141,80</b>
ET Estación transformadora		16,00
Aparcamientos		
Nº mínimo de plazas de uso público	214	217
Nº mínimo de plazas de uso privado	214	319

- Planeamiento de Desarrollo: mediante Plan Parcial único, en el Plan Parcial.

Teniendo en cuenta los coeficientes de ponderación, el Aprovechamiento Lucrativo total del sector R3 que resulta de la or-

1. El Plan Parcial es ejecutivo es ejecutivo y entra plenamente en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de León.

2. La vigencia del Plan Parcial es indefinida, sin perjuicio de la capacidad de las administraciones públicas competentes para proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones, a través de una modificación del mismo.

3. No obstante lo dicho en el número anterior, no se considerarán alteraciones del Plan Parcial los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que requiera la ejecución de aquel. En todo caso será lo previsto en la sección 5ª - Vigencia, revisión y modificación del planeamiento urbanístico, art. 167 al 173 RUCyL.

#### 1.4. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1. El Plan Parcial del sector R3, está integrado por los siguientes documentos:

a. Documentación informativa.

No tiene carácter normativo y está integrada a su vez por los siguientes documentos:

I. Memoria informativa y anejos a la misma.

II. Planos informativos. Incluyen los planos IN-1, IN-2, IN-3, IN-4, IN-5, IN-6.

b. Memoria vinculante.

Expresa y justifica los objetivos y propuestas de ordenación del Plan Parcial.

c. Planos de Ordenación.

Recogen las determinaciones gráficas del Plan Parcial a las que se otorga carácter normativo e incluyen los planos OR-1, OR-2, OR-3, OR-4, OR-5, OR-6, OR-7, OR-8, OR-9, OR-10.

d. Ordenanzas reguladoras.

Recogen las determinaciones escritas del Plan Parcial a las que se otorga carácter normativo.

e. Plan de etapas.

Establece los plazos de ejecución del sector, que constituye una sola unidad de actuación.

f. Estudio económico-financiero.

Justifica el coste de las obras de urbanización del sector.

2. Las interpretaciones del Plan Parcial le corresponde al Ayuntamiento de Astorga, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

3. Cuando se observen discrepancias entre los distintos documentos del Plan Parcial u otras dudas interpretativas sobre sus determinaciones, la interpretación debe realizarse siguiendo las siguientes reglas:

a. En primera instancia atendiendo por orden de prevalencia a:

I. Los planos de ordenación.

II. Las ordenanzas reguladoras.

III. La memoria vinculante.

IV. El estudio económico-financiero.

b. En último extremo, dando preferencia a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

4. En caso de que las discrepancias o las dudas afecten a los planos de ordenación, prevalecerá lo especificado en los de mayor escala menor denominador, y si son de la misma escala, lo indicado en el relativo al tema de que se trate.

### CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.

#### 2.1. DISPOSICIONES GENERALES.

##### 2.1.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Una vez que se produzca la entrada en vigor del Plan Parcial, los propietarios de los terrenos pertenecientes al sector R3, ostentarán los derechos y cumplirán los deberes que establece la normativa urbanística para el suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada.

##### 2.1.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

1. A través de la calificación del suelo, el Plan Parcial establece de forma pormenorizada y para todo el sector R3:

a. Las condiciones aplicables a los usos, especificando para cada uno de los ámbitos (zonas o dotaciones) que resultan de la ordenación detallada:

I. Cuáles son los usos característicos, entendiéndose por tales aquellos que son autorizables en un determinado ámbito, y cuya implantación mayoritaria caracteriza la utilización del mismo.

II. Cuáles son usos compatibles, entendiéndose por tales aquellos que pueden coexistir con los usos característicos de un determinado ámbito, y resultan por tanto autorizables, sin perjuicio de las restricciones que en su caso se les impongan para garantizar dicha compatibilidad.

III. Cuáles son los usos prohibidos, que son aquellos cuya ubicación en un determinado ámbito no resulta autorizable en ningún caso.

b. Las condiciones aplicables a las construcciones e instalaciones, especificando:

I. La cantidad de edificación permitida.

II. Las condiciones a las que deba ajustarse la misma.

2. Según sea su destino en la ordenación detallada que establece el Plan Parcial, cada punto del sector R3 que constituye su ámbito tendrá asignada una determinada calificación. a tal efecto se distingue entre las zonas y las dotaciones urbanísticas.

a. Zonas.

El establecimiento de criterios de ordenación uniformes para una determinada extensión de terreno, ya sea continua o discontinua pero caracterizada en general por ser susceptible de aprovechamiento lucrativo privado, da lugar a la consideración de la misma como una zona.

b. Dotaciones urbanísticas.

Se consideran como tales los terrenos que albergan.

I. Vías públicas: Sistemas de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes, tienen siempre la consideración de dotaciones públicas.

II. Espacios libres públicos: Sistemas de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo, tienen siempre la consideración de dotaciones públicas.

III. 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; pueden ser dotaciones públicas o privadas.

IV. 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; pueden ser dotaciones públicas o privadas.

3. Las zonas y las dotaciones concretas que resultan de la calificación establecida en el plan Parcial R3 se detallan en el apdo.3.3.1.

4. La totalidad de las dotaciones calificadas como tales en el Plan Parcial, pertenecen al sistema local.

##### 2.1.3. APROVECHAMIENTO MEDIO.

1. El aprovechamiento medio del sector R3 que resulta de la ordenación detallada definida en el Plan Parcial y de los coeficientes de ponderación establecidos para los diferentes usos contemplados en el mismo, es de 0,4999 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.

2. El uso predominante del sector R3 es el residencial en vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada y no acogida a ningún régimen de protección pública.

3. En el cuadro siguiente se reflejan:

1. Los distintos usos compatibles contemplados en el Plan Parcial en m<sup>2</sup>. en el uso compatible de cada uno de ellos.

2. Los coeficientes de ponderación entre el uso predominante del sector y los restantes usos previstos en el mismo.

3. El aprovechamiento lucrativo que corresponde a cada uno de ellos en m<sup>2</sup>. edificables en el uso predominante.

4. El aprovechamiento lucrativo total del sector R3 correspondiente a la suma de los m<sup>2</sup>. edificables en el uso predominante de cada uno de los usos considerados.

5. El aprovechamiento medio resultante para el sector.

Uso	m <sup>2</sup> . en el uso compatible	Coefficiente Ponderación	m <sup>2</sup> . edificables en el uso predominante
Vvda. unifamiliar libre	14.106,00	1	14.106,00
Vvda. plurifamiliar protegida	2.508,00	0,86	2.156,88
Vvda. plurifamiliar libre	3.287,10	0,88	2.892,65
Equipamiento privado	1.435,20	1,59	2.281,97
<b>TOTAL</b>	<b>21.336,30</b>		<b>21.437,50</b>
Aprovechamiento lucrativo máx. del Sector - m <sup>2</sup> t			21.336,30
Superficie del sector - m <sup>2</sup> s			42.883,00
Aprovechamiento medio - m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s			<b>0,4999</b>

4. La justificación del cálculo del aprovechamiento medio del sector figura en el anexo a la memoria informativa.

## 2.2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

### 2.2.1. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

1. La totalidad del ámbito del sector R3 constituye una sola unidad de actuación.

2. Por otra parte, la totalidad de las obras de urbanización del sector se realizarán en una sola etapa, de modo que puedan ponerse en servicio simultáneamente la totalidad de las dotaciones urbanísticas públicas previstas en el Plan Parcial.

### 2.2.2. PROPUESTA DE SISTEMA DE ACTUACIÓN.

A los efectos previstos en el art.46.3 LUCyL en relación con el art. 42.2.c de dicha ley, para la gestión del sector R3 se propone el sistema de compensación.

### 2.2.3. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.

1. Los plazos para cumplir los deberes urbanísticos se ajustarán a lo previsto en el art. 49 del RUCyL cuyo plazo máximo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos desde la entrada en vigor del PPR3 es de diez años y el plazo para cumplir el deber de urbanización no puede ser superior a seis años.

La programación de las obras de urbanización se llevará a cabo en una etapa de veinticuatro meses de duración, pudiéndose ampliar este plazo de forma justificada, en relación con el art. 21 LUCyL.

### 2.3. ALTERACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

1. Con arreglo a lo establecido en el art. 58.1 LUCyL, las alteraciones del contenido del Plan Parcial tendrán en todo caso la consideración de modificaciones del mismo.

2. No obstante lo anterior, no se considerarán alteraciones del Plan Parcial los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que requiera la ejecución de aquel.

### 2.4. EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEA.

1. La urbanización podrá realizarse previa o simultáneamente a la ejecución de las construcciones o instalaciones que permita el planeamiento sobre la parcela de que se trate.

2. En el supuesto de que se pretenda realizar simultáneamente la urbanización y la edificación, con ocasión del otorgamiento de la licencia el Ayuntamiento comprobará el cumplimiento de ciertos requisitos y establecerá determinadas obligaciones.

3. Los requisitos previos y las obligaciones exigibles a los que se hace alusión en el número anterior serán los siguientes:

a. Que el Proyecto de Actuación, o el Proyecto de Urbanización en su caso, programe expresamente de forma conjunta y coordinada la ejecución de la urbanización y la de las construcciones o instalaciones a realizar en el Plan Parcial.

b. Que ya haya sido ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal:

- La explanación.
- La red de saneamiento.

-Las galerías de servicios en su caso.

-Los cruces de calzada de los servicios.

-La conexión con las redes exteriores de todos los servicios.

-El encintado de aceras y la base del firme de las calzadas.

c. Que el solicitante de la licencia se comprometa documentalmente ante el ayuntamiento a establecer las condiciones anteriores en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se efectúen para la totalidad o parte de las construcciones o instalaciones ejecutadas. El ayuntamiento podrá exigir asimismo la inscripción de tales condiciones en el registro de la Propiedad.

## CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO.

### 3.1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

1. Son condiciones generales de la edificación:

a. Las que han de cumplir las parcelas para servir de soporte a la edificación.

b. Las que han de cumplir las edificaciones, tanto en lo que se refiere a sus propias características morfológicas como a sus relaciones con el entorno.

2. Las parcelas y las edificaciones ubicadas en el sector R3 deberán cumplir todas las condiciones generales de edificación que establezca la normativa del instrumento de planeamiento general vigente en Astorga. A la aprobación del Plan Parcial dichas condiciones generales de edificación son las establecidas en el volumen II, apdo. II (normas generales de edificación) de las Normas Urbanísticas del PGOUA.

### 3.2. CONDICIONES GENERALES DE USO.

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades, para poder ser desarrolladas en los emplazamientos en los que sean admisibles en aplicación del Plan Parcial.

2. Todas las actividades a desarrollar en el sector R3 deberán cumplir todas las condiciones generales de uso que establezca la normativa del instrumento de planeamiento general vigente en Astorga. A la aprobación del plan parcial, dichas condiciones generales de uso son las establecidas en el volumen II, apdo. II.5 (condiciones generales de uso) de las Normas Urbanísticas del PGOUA.

### 3.3. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS ZONAS Y LAS DOTACIONES.

#### 3.3.1. ZONAS Y DOTACIONES DEL SECTOR R3.

1. En función de la diferente regulación de las condiciones de uso y edificación que se define en el Plan Parcial, en el sector R3 se distinguen las zonas que se relacionan a continuación, cuyas condiciones particulares de edificación y uso se regulan en una ordenanza específica.

a. Zona 1.

-Las condiciones particulares de edificación y uso se regulan en la Ordenanza 1.

-La clave que identifica dicha zona en los planos de ordenación es APA Y AP.

b. Zona 2.

-Las condiciones particulares de edificación y uso se regulan en la Ordenanza 2.

-La clave que identifica dicha zona en los planos de ordenación es PF.

2. A su vez, en el sector R3 se contemplan los siguientes tipos de dotaciones:

a. Vial público.

-Las condiciones particulares de edificación y uso no se regulan en las Ordenanzas.

-No se identifica con ninguna clave específica en los planos de ordenación.

b. Espacios libres públicos.

-Las condiciones particulares de urbanización y uso se regulan en la Ordenanza 5.

-La clave que identifica dicha zona en los planos de ordenación es EL.



## c. Equipamientos.

## I. Equipamiento 1 (titularidad pública):

-Las condiciones particulares de urbanización y uso se regulan en la Ordenanza 3.

-La clave que identifica dicha zona en los planos de ordenación es EQ.

## II. Equipamiento 2 (titularidad privada):

-Las condiciones particulares de urbanización y uso se regulan en la Ordenanza 4.

-La clave que identifica dicha zona en los planos de ordenación es EC.

## 3.3.2. ORDENANZA 1.

## 3.3.2.1. Ámbito de aplicación.

La ordenanza 1 se aplica al ámbito de la zona 1, al que pertenecen los terrenos del sector R3 que en el plano de ordenación OR-4 figuran identificados con las claves APA y AP.

## 3.3.2.2. Condiciones particulares de uso y edificación.

Junto con las determinaciones definidas gráficamente en los planos de ordenación OR-4 del Plan Parcial, resultan de aplicación parámetros que se especifican a continuación.

## 3.3.2.3. Parcela mínima.

Tipología Edificatoria	Longitud mínima m	Fondo mínimo m	Superficie mínima m <sup>2</sup>	Círculo inscrito Diámetr. mínimo m
Aislada	12	15	180	8
Pareada	9	15	150	7
Adosada	6	15	110	6

## 3.3.2.4. Coeficiente de ocupación.

1. En plantas bajas baja y primera 70% máximo de la superficie del solar.

2. En plantas sótano y semisótano 100% de la superficie del área de movimiento de la edificación.

## 3.3.2.5. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones oficiales de la zona 1, así como los retranqueos (fijos o mínimos) obligatorios de las edificaciones a ubicar en la misma con respecto a dichas alineaciones oficiales, se definen en el plano de ordenación OR-5.

2. Las rasantes del viario público que servirán de referencia, en su caso, para la medición de la altura reguladora de las edificaciones de la zona 1, se definen asimismo en el plano de ordenación OR-5.

## 3.3.2.6. Altura de la edificación.

1. La altura máxima en número de plantas será de 2 plantas (PB+1).

2. La altura reguladora máxima en unidades métricas según el número de plantas será el siguiente:

a. 1 planta (PB): 4,00 m.

b. 2 plantas (PB+1): 7,00 m.

## 3.3.2.7. Tipología edificatoria y ordenación de la edificación.

1. Las tipologías edificatorias autorizables serán las siguientes:

a. Terrenos identificados con la clave APA en el plano de ordenación OR-4. edificación adosada, pareada o aislada.

b. Terrenos identificados con la clave AP en el plano de ordenación OR-4. edificación adosada o pareada.

2. En las parcelas identificadas en el plano de ordenación OR-4 con las claves AP-8, AP-9, AP-10 y AP-11, la edificación deberá ser necesariamente adosada y los retranqueos frontales y laterales señalados en dicho plano son fijos (no así los retranqueos correspondientes a los fondos, que son mínimos).

3. Cuando las edificaciones pretendan separarse con respecto a cualquiera de los linderos laterales de la parcela, lo harán una distancia mínima de 3m, medida perpendicularmente al lindero en cuestión en cada uno de sus puntos.

## 3.3.2.8. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad máximo es el que se establece en el cuadro siguiente:

Clave de designación de los terrenos en el plano de ordenación OR-4	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s edificabilidad
AP-3	1,060
APA-4	0,499
APA-5	0,699
APA-6	0,851
APA-7	0,821
AP-8	0,900
AP-9	0,900
AP-10	0,900
AP-11	0,900

## 3.3.2.9. Usos autorizables.

1. El uso predominante de la zona 1 es el RESIDENCIAL en la modalidad de vivienda unifamiliar, con respecto al cual no se establece ninguna limitación específica.

2. Se consideran usos compatibles los comerciales, de servicios personales, de hostelería sin residencia, de oficinas y de producción artesanal o reparación, pero únicamente cuando dichos usos se desarrollen en establecimientos que merezcan la consideración de establecimientos domésticos, entendiéndose por tales aquellos en los que el titular de la actividad coincide con el ocupante de la vivienda, siempre y cuando la misma siga cumpliendo las exigencias mínimas exigibles en cuanto a condiciones de habitabilidad y dotación de aparcamiento privado.

3. Son usos prohibidos todos los que no estén expresamente contemplados como uso predominante o como usos compatibles.

## 3.3.2.10. Dotación de aparcamiento privado.

1. La dotación de aparcamiento privado en el interior de cada parcela debe ser como mínimo de 2 plazas por vivienda.

2. En el plano de ordenación OR-4 se especifican los emplazamientos concretos del viario público donde pueden ubicarse los accesos a los aparcamientos privados de la zona 1, no resultando autorizables en ninguna otra ubicación.

3. En el plano de ordenación OR-4 se definen las servidumbres de paso en plantas baja y sótano que se establecen para acceder a las plazas de aparcamiento a ubicar en el interior de los terrenos identificados con las claves siguientes AP-3, APA-4, APA-5, AP-8, AP-9, AP-10 y AP-11.

4. La constitución de dichas servidumbres de paso para vehículos determinará, en su caso la necesidad de edificar conjuntamente la totalidad de las edificaciones afectadas por dicha servidumbre. En los supuestos en que ello sea así, únicamente procederá el otorgamiento de licencia urbanística para la construcción simultánea de todas las edificaciones afectadas.

## 3.3.3. ORDENANZA 2.

## 3.3.3.1. Ámbito de aplicación.

La ordenanza 2 se aplica al ámbito de la zona 2, al que pertenecen los terrenos del sector R3 que en el plano de ordenación OR-4 figuran identificados con las claves PF.

## 3.3.3.2. Condiciones particulares de uso y edificación.

Junto con las determinaciones definidas gráficamente en los planos de ordenación OR-4 del Plan Parcial, resultan de aplicación parámetros que se especifican a continuación.

## 3.3.3.3. Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Clave de designación de los terrenos en el plano de ordenación OR-4

Clave de designación de los terrenos en el plano de ordenación OR-4	Protección pública
PF-1	Todas
PF-2	6 Vvdas. El resto no se regula

## 3.3.3.4. Parcela mínima.

Tipología Edificatoria	Longitud mínima m	Fondo mínimo m	Superficie mínima m <sup>2</sup>	Círculo inscrito Diámetr. mínimo m
Todas	10	no se regula	200	8

## 3.3.3.5. Coeficiente de ocupación.

1. En plantas bajas baja y primera 70% máximo de la superficie del solar.

2. En plantas sótano y semisótano 100% de la superficie del solar.

## 3.3.3.6. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones oficiales de la zona 2, se definen en el plano de ordenación OR-5.

2. Las rasantes del viario público que servirán de referencia, en su caso, para la medición de la altura reguladora de las edificaciones de la zona 2, se definen asimismo en el plano de ordenación OR-5.

## 3.3.3.7. Altura de la edificación.

1. La altura máxima en número de plantas será de 3 plantas (PB+2).

2. La altura mínima en número de plantas será de 2 plantas (PB+1).

3. La altura reguladora máxima en unidades métricas según el número de plantas será el siguiente:

c. 1 planta (PB+1): 7,00 m.

d. 2 plantas (PB+2): 10,00 m.

## 3.3.3.8. Tipología edificatoria y ordenación de la edificación.

1. La única tipología edificatoria autorizable será la que resulta de la disposición de las edificaciones ajustadas a la alineación oficial, y sin separación con respecto a los linderos laterales, formando frentes continuos entre medianeras.

2. No obstante lo anterior, en los terrenos identificados con la clave PF-2 se exige que la edificación se retranquee un mínimo de 3 m con respecto al lindero noreste de dichos terrenos, en el que se produce la colindancia entre la zona 1 y la zona 2. dicho retranqueo está señalado en el plano de ordenación OR-4.

## 3.3.3.9. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad máximo es el que se establece en el cuadro siguiente:

Clave de designación de los terrenos en el plano de ordenación OR-4	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s Edificabilidad
PF-1	2,200
PF-2	1,705

## 3.3.3.10. Usos autorizables.

1. El uso predominante de la zona 2 es el RESIDENCIAL en la modalidad de vivienda plurifamiliar, con respecto al cual no se establece ninguna limitación específica.

2. Son usos compatibles los siguientes:

a. Residencial colectivo: no condicionado.

b. Uso comercial.

I. Establecimientos de un único sector (tradicionales ordinarios o especializados, autoservicios, superservicios, supermercados y medianas y grandes superficies especializadas).

-En edificio compartido con acceso compartido con las siguientes condiciones:

Superficie de venta (SV)  $\leq 100$  m<sup>2</sup>.

Solo tradicionales o especializados.

No se admite alimentación, ni ninguna de las actividades sujetas a autorización ambiental autonómica ni a licencia ambiental municipal.

-En edificio compartido con acceso exclusivo con las siguientes condiciones:

Solo establecimientos tradicionales, ordinarios o especializados, autoservicios, superservicios y supermercados A.

II. Recintos o complejos comerciales.

-En edificio compartido con acceso exclusivo. Solo galerías comerciales.

III. Establecimientos especiales (tiendas de conveniencia, venta directa de fábrica y venta de saldos).

-En edificio compartido con acceso exclusivo. no condicionado. c. Uso de servicios personales.

-Establecimiento doméstico: no condicionado.

-En edificio compartido con acceso compartido: superf. construida (SC)  $\leq 150$  m<sup>2</sup>.

-En edificio compartido con acceso exclusivo: superf. construida (SC)  $\leq 300$  m<sup>2</sup>.

d. Uso de hostelería sin residencia. no condicionado.

e. Uso de hospedaje (excepto alojamientos de turismo rural y campamentos de turismo): no acondicionado.

f. Uso de oficinas.

-Establecimiento doméstico: no condicionado.

-En edificio compartido con acceso compartido: superf. construida (SC)  $\leq 50$  m<sup>2</sup>.

-En edificio compartido con acceso exclusivo, no condicionado.

g. Uso de salas de reunión, no condicionado.

h. Uso de servicios del automóvil.

I. Exposición y venta. no condicionado.

II. Aparcamiento. no condicionado.

III. Mantenimiento.

-En edificio compartido con acceso exclusivo: superficie construida (SC)  $\leq 400$  m<sup>2</sup>, potencia máxima instalada (PMI)  $\leq 20$  kW.

i. Uso de producción artesanal y reparación.

I. Producción artesanal y oficios artísticos.

-Establecimiento doméstico: no condicionado.

-En edificio compartido con acceso compartido: superf. construida (SC)  $\leq 150$  m<sup>2</sup>, potencia máxima instalada (PMI)  $\leq 5$  kW.

-En edificio compartido con acceso exclusivo: superficie construida (SC)  $\leq 400$  m<sup>2</sup>, potencia máxima instalada (PMI)  $\leq 20$  kW.

II. Actividades auxiliares de la construcción.

-En edificio compartido con acceso exclusivo: superficie construida (SC)  $\leq 400$  m<sup>2</sup>, potencia máxima instalada (PMI)  $\leq 20$  kW.

III. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.

-Establecimiento doméstico: no condicionado.

-En edificio compartido con acceso compartido: superf. construida (SC)  $\leq 50$  m<sup>2</sup>, potencia máxima instalada (PMI)  $\leq 5$  kW.

-En edificio compartido con acceso exclusivo: superficie construida (SC)  $\leq 400$  m<sup>2</sup>, potencia máxima instalada (PMI)  $\leq 20$  kW.

j. Uso de almacenaje.

-En edificio compartido con acceso exclusivo: superficie construida (SC)  $\leq 400$  m<sup>2</sup>, potencia máxima instalada (PMI)  $\leq 20$  kW.

k. Uso de equipamiento.

-En edificio compartido con acceso compartido: con las siguientes condiciones.

Superficie construida (SC)  $\leq 150$  m<sup>2</sup>.

Solo asistenciales asimilables a residenciales y educativos relacionados con enseñanzas no regladas (academias, etc.) y administrativos o asimilables a uso de oficinas.

En edificio compartido con acceso exclusivo, no condicionado.

3. Son usos prohibidos todos los que no estén expresamente contemplados como uso predominante o como usos compatibles.

## 3.3.3.11. Dotación de aparcamiento privado.

1. La dotación de aparcamiento privado en el interior de cada parcela debe ser como mínimo de:

a. 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda.

b. 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en cualquiera de los restantes usos compatibles, exceptuando el propio uso de aparcamiento.

2. En el plano de ordenación OR-4 se especifican los emplazamientos concretos del viario público donde pueden ubicarse los accesos a los aparcamientos privados de la zona 2, no resultando autorizables en ninguna otra ubicación.

Los accesos desde el viario público a los aparcamientos privados de la Zona-2 deben realizarse de forma que no afecten ni a las plazas de aparcamiento previstas en dicho viario público ni a los espacios libres públicos.

En el caso de que pretendan segregarse parcelas que no dispongan de un acceso de vehículos que cumpla los requisitos señalados en el número anterior, el otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente estará condicionado a la constitución simultánea de las servidumbres de paso necesarias en las parcelas colindantes.

### 3.3.4. ORDENANZA 3

#### 3.3.4.1. Ámbito de aplicación.

La ordenanza 3 se aplica al ámbito de la dotación denominada Equipamiento 1, al que pertenecen los terrenos del sector R3 que en el plano de ordenación OR-4 figuran identificados con las claves EQ.

#### 3.3.4.2. Condiciones particulares de uso y edificación.

Junto con las determinaciones definidas gráficamente en los planos de ordenación OR-4 del Plan Parcial, resultan de aplicación parámetros que se especifican a continuación.

#### 3.3.4.3. Parcela mínima.

Tipología Edificatoria	Longitud mínima m	Fondo mínimo m	Superficie mínima m <sup>2</sup>	Círculo inscrito Diámetr. mínimo m
Todas	15	no se regula	1000	15

#### 3.3.4.4. Coeficiente de ocupación.

No se regula.

#### 3.3.4.5. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones oficiales del Equipamiento 1, se definen en el plano de ordenación OR-5.

2. Las rasantes del viario público que servirán de referencia, en su caso, para la medición de la altura reguladora de las edificaciones, se definen asimismo en el plano de ordenación OR-5.

#### 3.3.4.6. Altura de la edificación.

1. La altura máxima en número de plantas será de 3 plantas (PB+2).

2. La altura mínima en número de plantas no se regula.

3. La altura reguladora máxima en unidades métricas según el número de plantas no se regula.

#### 3.3.4.7. Tipología edificatoria y ordenación de la edificación.

1. No se establece ninguna tipología edificatoria concreta a la que deban ajustarse las edificaciones que se construyan en los terrenos calificados como Equipamiento 1.

2. Cuando dichas edificaciones a ubicar en dichos terrenos pretendan separarse de la alineación oficial o de cualquiera de los linderos de las parcelas, lo harán en una distancia mínima de 3 m, medidos perpendicularmente a la alineación o al lindero de que se trate en cualquiera de sus puntos.

#### 3.3.4.8. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad máximo es el que se establece en el cuadro siguiente:

Clave de designación de los terrenos en el plano de ordenación OR-4	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s Edificabilidad
EQ	1,0000

#### 3.3.4.9. Usos autorizables.

1. Se consideran usos autorizables todos aquellos que con arreglo a la definición contenida en el art.38.1.d LUCyL merezca la consideración de equipamientos, en particular los siguientes:

- Equipamiento de abastos.
- Equipamiento administrativo.

c. Equipamiento asistencial.

d. Equipamiento cultural.

e. Equipamiento deportivo.

f. Equipamiento educativo.

g. Equipamiento funerario.

h. Equipamiento de ocio.

i. Equipamiento religioso.

j. Equipamiento de salud.

k. Equipamiento de seguridad.

2. Además de los usos a los que se hace referencia en el número anterior, podrá ubicarse cualquier otro uso complementario que, a criterio del ayuntamiento, coadyuve a la consecución de los fines dotacionales previstos. Se exceptúa en todo caso el uso residencial, que solo se admitirá para la vivienda familiar de quien custodie la instalación, o para la residencia comunitaria de quienes realicen la prestación o el servicio.

3. La sustitución de un uso de equipamiento por otro que merezca esta misma consideración, no será considerada como alteraciones del contenido del Plan Parcial.

#### 3.3.4.10. Dotación de aparcamiento privado.

1. La dotación de aparcamiento en el interior de los terrenos calificados como equipamiento 1 debe ser como mínimo de 5 plazas.

### 3.3.5. ORDENANZA 4.

#### 3.3.5.1. Ámbito de aplicación.

La ordenanza 4 se aplica al ámbito de la dotación denominada Equipamiento 2, al que pertenecen los terrenos del sector R3 que en el plano de ordenación OR-4 figuran identificados con las claves EC.

#### 3.3.5.2. Condiciones particulares de uso y edificación.

Junto con las determinaciones definidas gráficamente en los planos de ordenación OR-4 del Plan Parcial, resultan de aplicación parámetros que se especifican a continuación.

#### 3.3.5.3. Parcela mínima.

La parcela calificada como equipamiento comercial privado e identifica con la clave EC en el plano de ordenación OR-4, tiene la consideración de parcela mínima, y resulta indivisible cualquiera que sea el uso (predominante o compatible) al que pretende destinarse.

#### 3.3.5.4. Coeficiente de ocupación.

El coeficiente de ocupación máxima será del 48%, tanto en las plantas sobre rasante como bajo rasante.

#### 3.3.5.5. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones oficiales del equipamiento 2, así como los retranqueos obligatorios de las edificaciones a ubicar aquel con respecto a dichas alineaciones oficiales, se definen en el plano de ordenación OR-5.

2. Las rasantes del viario público que servirán de referencia, en su caso, para la medición de la altura reguladora de las edificaciones, se definen asimismo en el plano de ordenación OR-5.

#### 3.3.5.6. Altura de la edificación.

1. La altura máxima en número de plantas será de 2 plantas (PB+1).

2. La altura reguladora máxima en unidades métricas será de 8 m, cualquiera que sea en número de plantas de la misma.

#### 3.3.5.7. Tipología edificatoria y ordenación de la edificación.

1. No se establece ninguna tipología edificatoria concreta a la que deban ajustarse las edificaciones que se construyan en los terrenos calificados como Equipamiento 2.

2. En el plano de Ordenación OR-4 se define el área de la parcela de que se trata (área de movimiento) en el que deberán situarse dichas edificaciones.

3. Cuando las edificaciones pretendan separarse de cualquiera de los tres tramos de alineación oficial que delimitan el área de movimiento al que hace referencia el número anterior, lo harán en una dis-



tancia mínima de 3 m medidos perpendicularmente a la alineación oficial en cualquiera de sus puntos.

#### 3.3.5.8. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad máximo es el que se establece en el siguiente cuadro:

Clave de designación de los terrenos en el plano de ordenación OR-4	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s edificabilidad
EC	0,47

#### 3.3.5.9. Usos autorizables.

1. El uso predominante del Equipamiento 2 es el COMERCIAL, en cualquiera de las modalidades contempladas en las condiciones generales que regulen dicho uso en el instrumento de planeamiento general vigente en Astorga, con la única limitación de que el establecimiento o el conjunto de los establecimientos a instalar no pueden merecer la consideración de gran establecimiento comercial, con arreglo a lo que establezca al respecto la legislación sectorial en materia de comercio.

2. Son usos compatibles todos aquellos que con arreglo a la definición contenida en el art.38.1.d LUCyL merezca la consideración de equipamientos, en particular los siguientes:

- l. Equipamiento asistencial o de bienestar social.
- m. Equipamiento cultural.
- n. Equipamiento deportivo.
- o. Equipamiento educativo.
- p. Equipamiento de ocio.
- q. Equipamiento de salud o sanitario.

3. Son usos prohibidos todos los que no estén expresamente contemplados como uso predominante o como usos compatibles.

#### 3.3.5.10. Dotación de aparcamiento de uso público

1. La dotación de aparcamiento privado en el interior de la parcela calificada como equipamiento 2, debe ser como mínimo de 50 plazas.

2. En el plano de ordenación OR-4 se especifican los emplazamientos concretos del viario público donde pueden ubicarse los accesos a los aparcamientos privados del equipamiento 2, no resultando autorizables en ninguna otra ubicación.

La dotación de aparcamiento privado en el interior de la calificada como equipamiento 2 debe ser como mínimo de 50 plazas.

#### 3.3.6. ORDENANZA 5.

##### 3.3.6.1.Ámbito de aplicación.

La ordenanza 5 se aplica a los espacios libres públicos del sector R3 que en el plano de ordenación OR-4 figuran identificados con las claves EL.

##### 3.3.6.2. Condiciones particulares de uso y edificación.

Junto con las determinaciones definidas gráficamente en los planos de ordenación OR-4 del Plan Parcial, resultan de aplicación parámetros que se especifican a continuación.

##### 3.3.6.3. Usos autorizables.

1. Los espacios libres públicos están integrados por determinados terrenos no edificados, en los que se pretende dar cabida a ciertas actividades de ocio y esparcimiento al aire libre de la población, y cuyo tratamiento (ajardinamiento, pavimentación, equipo y mobiliario urbano, etc.) ha de adecuarse a tales objetivos.

2. La superficie destinada a la plantación de especies vegetales en el conjunto de los terrenos calificados como espacios libres públicos en el sector R3, no será inferior a la mitad de la superficie total de los mismos.

3. Desde los espacios libres públicos se permitirá el acceso peatonal a las edificaciones que den frente a los mismos. Por el contrario, el acceso de vehículos solo se permitirá en circunstancias excepcionales y plenamente justificadas (servicios de extinción de incendios, ambulancias, etc.), pero no en supuestos tales como la carga y descarga de mercancías, el transporte público o el acceso a garajes.

##### 3.3.6.4. Construcciones o instalaciones autorizables.

Se admitirán las construcciones o instalaciones destinadas a albergar actividades complementarias (ocio, cultura, servicios, etc.), cuya altura sobre rasante será de una sola planta y 6 m como máximo, y que en conjunto no ocupara más del 5% de la superficie de cada uno de los ámbitos delimitados en el Plan Parcial como espacios públicos.

#### CAPÍTULO 4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

##### 4.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

1. Las condiciones de urbanización definidas en la presentes ordenanzas reguladoras determinan las especificaciones técnicas mínimas que han de cumplirse en el Proyecto de actuación, o bien en el Proyecto de Urbanización en el caso de que aquel no contuviese la totalidad de las determinaciones sobre la urbanización del sector R3.

2. Las condiciones generales de urbanización que se establecen en las presentes ordenanzas reguladoras se refieren únicamente a los servicios urbanísticos mínimos a los que se refiere el art.22.2 LUCyL, esto es, pavimentación, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

3. Será obligatorio la realización de un seguimiento arqueológico, por técnico competente (arqueólogo), de cuantos trabajos supongan una remoción de tierras, con el fin de verificar la existencia, o no, de restos de interés arqueológico. Dicha supervisión se aplicará únicamente a los movimientos de tierras inherentes a las obras de urbanización y sólo a aquellas que se realicen en el contexto del proyecto de urbanización general del sector.

##### 4.2. PAVIMENTACIÓN.

1. Las condiciones de trazado en planta del viario público y de los espacios públicos, se ajustarán a lo previsto en los planos de ordenación del Plan Parcial, sin perjuicio de aquellos ajustes dimensionales de menor entidad que la ejecución de las obras de pavimentación pudieran requerir, ajustes que no podrán reducir en ningún caso la superficie total ni de los viales públicos ni de los espacios libres públicos.

2. Teniendo en cuenta las necesidades de drenaje superficial, la pendiente longitudinal mínima será del 0,66%. Excepcionalmente podrá admitirse hasta un 0,50%, siempre y cuando se incremente adecuadamente el número de sumideros o se resuelva el drenaje de la plataforma usando cunetas.

3. La pendiente transversal de la calzada será del 2%. En la intersección de dos calles, la principal mantendrá su sección transversal y la secundaria se adaptará a aquella.

4. La pendiente transversal de las aceras estará comprendida entre el 2% y el 3%, de modo que se posibilite el drenaje del agua de lluvia sin dificultar la circulación de los peatones. En calles de baja intensidad de tráfico rodado, pueden admitirse soluciones en las que la acera y la calzada tengan una rasante común.

5. El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas, estará en función de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno. El proyecto de Actuación o el proyecto de Urbanización en su caso, deberá incluir datos, obtenidos a partir de los ensayos correspondientes, acerca de la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo y su capacidad portante.

6. En el diseño y ejecución del viario público se observarán los requisitos de accesibilidad y supresión de barreras establecidos en la normativa sectorial aplicable, en particular en las contenidas en el capítulo II del título II del Reglamento de Accesibilidad y supresión de Barreras vigente en la comunidad autónoma de Castilla y León.

##### 4.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

1. El cálculo de las redes de abastecimiento de agua potable deberá efectuarse de modo que se garanticen las mismas dotaciones que se establecen en el proyecto de abastecimiento de agua de Astorga, en el que se prevén 200 l/hab.día en 1987, 260 l/hab.día en 2000 y 330 l/hab.día en 2012. Deberán tenerse en cuenta asimismo los usos

no cuantificables en función del número de habitantes, y los inherentes a la red de riego, a razón de 20 m<sup>3</sup>/ha.día, y a la de hidrantes de incendio.

2. Las redes cumplirán los requisitos que resulten de la aplicación a la misma, de los establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para las tuberías de abastecimiento de agua, publicado en 1974 por el ministerio de obras públicas y urbanismo.

3. El material a utilizar en las conducciones será preferentemente el polietileno de alta densidad, para una presión de servicio de 10 atm como mínimo. El diámetro mínimo de las tuberías de la red de distribución será de 90 mm.

4. La presión mínima de la red en el punto más desfavorable será de 1 atm.

5. La velocidad de circulación del agua por la red de distribución será lo suficientemente elevada para evitar, en los puntos más desfavorables, la decantación del cloro residual por estancamiento. Se limitará asimismo su valor máximo, para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. Se considera que las velocidades de 2,25 m/sg y 0,60 m/sg son el máximo y el mínimo recomendables en las tuberías de distribución. En las de transporte pueden alcanzarse velocidades mayores.

6. Las bocas de riego se ajustarán a las características que establezca el ayuntamiento. Se ajustarán a las normas municipales las acometidas domiciliarias, tanto en lo que se refiere a la forma de ejecutarlas, como a las distancias mínimas entre las mismas o al número máximo de acometidas por edificio.

7. Debe preverse una instalación de hidrantes que cumpla las condiciones establecidas en el reglamento de instalaciones de protección contra incendios y se ajuste a las características que establezca el ayuntamiento.

8. Los hidrantes deberán estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados, y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos no sea mayor que 200 m.

9. La red hidráulica que abastezca a los hidrantes deberá permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante 2 horas, cada uno de ellos con un caudal de 1000 l/min. (excepcionalmente podrá admitirse un mínimo de 500 l/min.) y una presión mínima de 10 m.c.a. Si, por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, deberá preverse una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal antes citado.

#### 4.4. RED DE SANEAMIENTO.

1. La red de saneamiento será unitaria. Para el cálculo de caudales se tendrá en cuenta el previsto en la red de abastecimiento de agua, el de las descargas de las cámaras de limpieza y los de las aguas pluviales que correspondan a los espacios edificados y a los urbanizados.

2. La red de saneamiento deberá satisfacer las condiciones y requisitos que resulten de aplicación de los establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para las tuberías de saneamiento de poblaciones, publicado en 1986 por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

3. El material a utilizar en las redes será preferentemente el hormigón (en masa o armado según el diámetro) con junta elástica de tipo enchufe-campana, o el PVC con junta elástica. En las tuberías de la red general el diámetro mínimo será de 300 mm. En los usos complementarios el diámetro estará comprendido entre 150 y 250 mm, si estuviese plenamente justificado, podrán autorizarse diámetros mayores, siempre y cuando acometen directamente a pozos de registro.

4. El trazado de la red discurrirá por espacios públicos, de modo que resulte accesible en todo su recorrido.

5. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de alineación y de pendiente de la tubería, en las uniones de colectores o ramales y en los tramos rectos, de modo que la distancia entre dos pozos no sea mayor que 50 m, excepcionalmente podrá autorizarse una distancia de hasta 75 m.

6. Las aguas pluviales procedentes de los espacios pavimentados se incorporarán a la red mediante imbornales, que serán en todo caso de tipo sifónico, dispondrán de areneros que permitan la decantación de sólidos en suspensión y su extracción, y que se conectarán siempre que sea posible a los pozos de registro de la red.

7. Las acometidas domiciliarias a la red de saneamiento se ajustarán a las normas que establezca el ayuntamiento, tanto, tanto en lo que se refiere a la forma de ejecutarlas, como a las distancias mínimas entre las mismas o al número máximo de acometidas por edificio. En todos aquellos supuestos en que se pueda producir el vertido de grasas o aceites, se dispondrá de una arqueta separadora de grasas antes de la arqueta general de acometida.

8. El ayuntamiento podrá exigir que en las cabeceras de los ramales se instalen cámaras de descarga asociadas a un pozo de registro, que garanticen la limpieza de la red mediante cargas periódicas regulares.

#### 4.5. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

1. El tendido de las redes de suministro de energía eléctrica será subterráneo

2. Los centros de transformación se ubicarán en terrenos de propiedad privada, procurando situarlos en el interior de las edificaciones. Si hubiesen de situarse al aire libre, se armonizarán con el entorno de modo que se minimice su impacto en el mismo.

#### 4.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

1. En función del tipo de vía de que se trate, los requisitos mínimos que deberá cumplir la instalación de alumbrado público serán los siguientes:

- a. Vías colectoras y espacios relevantes.
  - nivel de iluminancia media Emed: 15 lux.
  - factor de uniformidad Emin/Emed: 0,25.
  - índice de limitación del deslumbramiento: G  $\geq$ 5.
- b. Vías locales y resto de los espacios públicas.
  - nivel de iluminancia media Emed: 7,5 lux.
  - factor de uniformidad Emin/Emed: 0,20.
  - índice de limitación del deslumbramiento: G  $\geq$ 4.

2. La disposición general de las luminarias se realizará de forma que:

a. La transición entre dos vías con diferentes niveles de iluminancia sea gradual.

b. Todos los cruces, los cambios de alineación y los de rasante, las salidas de espectáculos públicos o edificios en los que se prevea afluencia de personas en horas nocturnas, etc., estarán iluminados con el nivel de exigencia que corresponde a los espacios públicos relevantes.

3. Se preverán alumbrados intensivos y reducidos, al objeto de garantizar un consumo racional de energía.

4. Se emplearán lámparas que garanticen, además de un adecuado rendimiento, una aceptable reproducción del color, especialmente en las vías y espacios públicos en los que se prevea un tráfico peatonal relevante, y en los espacios libres públicos.

5. La red de suministro de energía eléctrica para alumbrado público será subterránea. Únicamente se admitirán los tendidos aéreos para dar servicio a luminarias dispuestas mediante brazo sobre las edificaciones, incluso en este caso, los cruces de calles serán siempre subterráneos.

#### 4.7. PLANTACION DE ARBOLADO. MOBILIARIO URBANO

1. El porcentaje de superficie destinado a plantación será igual o superior al 50%, se ajustará a lo previsto en el Plan Parcial, sin perjuicio de los ajustes que puedan realizarse en el proyecto de urbanización, no se podrá reducir en ningún caso la superficie de reserva para espacios públicos. El diseño cumplirá los requisitos de accesibilidad y supresión de barreras establecidos en la normativa sectorial aplicable, en particular en las contenidas en el capítulo II del título II del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras vigente en la comunidad autónoma de Castilla y León.

2. La reserva de áreas de juego infantil irá equipada adecuadamente, de acuerdo con lo previsto en el Plan Parcial dentro del presupuesto destinado a tal fin, contemplado en el estudio económico financiero de dicho PPR3, permitiendo los ajustes determinados en el apartado anterior.

Ponferrada, a 20 de septiembre de 2005.-Firmado: Jacinto CASTELLANO CANALES, José Manuel HONRADO JIMÉNEZ.

\*\*\*

#### ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

##### Programa de actuación.

La programación de las obras de urbanización que se pretende llevar a cabo en una etapa de veinticuatro meses de duración, pudiéndose ampliar este plazo de forma justificada, teniendo que desarrollarse en dicho periodo los distintos servicios que se contienen en el presente documento de planeamiento.

El hecho de intentar ejecutarlo en una sola etapa, responde a los criterios de posibilidad de edificación de todos los miembros propietarios, de forma simultánea, a medida que la demanda de mercado así lo aconseje.

Por ello se fija el plazo, esperando que el propio tiempo confirme tal demanda, habida cuenta, que la financiación de la obra urbanizadora se pretende hacer en su mayor parte, con la recuperación de efectivos, por venta de parcelas en proceso de urbanización, o bien urbanizadas íntegramente.

A la vista de la tramitación de la documentación necesaria, el plazo de iniciación de las referidas obras de urbanización se estima en los seis primeros meses contados desde la aprobación definitiva del proyecto de Actuación si este contuviese las determinaciones completas sobre urbanización, o el proyecto de Urbanización en caso contrario. De todas formas los plazos para cumplir los deberes urbanísticos se ajustaran a lo previsto en el art. 49 del RUCyL cuyo plazo máximo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos desde la entrada en vigor del PPR3 es de diez años y el plazo para cumplir el deber de urbanización no puede ser superior a seis años.

La puesta en servicio de las reservas del suelo, para cada uno de los equipamientos, se hará de forma única, una vez finalizada la ejecución de las obras del polígono, si bien se permite la edificación simultánea a la urbanización, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas reguladoras.

##### Módulos de aplicación estimados para las infraestructuras.

###### Red de alcantarillado por el centro de la calle.

Zanja	4,21
Tubos PVC Ø 400 mm medio	31,55
Pozos de registro 1/50 m	6,01
Sumideros de calzada	15,03
Total €/ml	56,80
Total ml	1.242,50
Total €	70.574,00

###### Red de abastecimiento a ambos lados.

Zanja	5,41
Tubos Polietileno AD 10 Atmósferas	15,63
Bocas de riego	3,00
Acometidas domiciliarias	4,81
Pozos de válvula	3,61
Total €/ml	16,23
Total ml	2.416,021
Total €	39.212,02

###### Red de alumbrado a ambos lados.

Zanja	7,21
Tubos PVC Ø 110 mm	8,41
Cable alumbrado	9,62
Arquetas	1,20
Luminarias 30 m x 2	60,10
Total €/ml	43,27
Total ml	2.586,00
Total €	111.896,22

Red de electrificación a ambos lados	
Zanja	misma AP
Tubos PVC Ø 160 mm medio	9,62
Cable eléctrico	16,83
Arquetas	1,20
Total €/ml	13,83
Total ml	2.415,98
Total €	33.413,00

###### Red de telecomunicaciones a ambos lados.

Zanja	7,21
Tubos PVC Ø 160 mm medio	9,62
Cable eléctrico	0,00
Arquetas	1,20
Total €/ml	9,02
Total ml	2.415,98
Total €	21.792,14

###### Urbanización de vial. calle 12 m, acera 2 m ambos lados.

Explanación	9,60
Rellenos y compactación	9,60
Zahorras artificiales	35,12
Nivelación y compactación	
Rígola de hormigón a ambos lados	21,64
Bordillo de hormigón a ambos lados	13,52
Bordillo y ríngola en aparcamiento	17,58
Capa base de aglomerado 7cm + capa de rodadura 5 cm	20,73
Baldosa hidráulica sobre solera de hormigón ambos lados	70,52
Hormigón ruletado en aparcamiento	39,07
Total €/ml	237,38
Total ml	1.110,86
Total €	263.695,95

###### Urbanización vía peatonal

Explanación	1,20
Rellenos y compactación	1,20
Zahorras artificiales	4,40
Nivelación y compactación	
Bordillo de hormigón a ambos lados	3,60
Canaleta, desagües	2,00
Solera de hormigón	10,82
Pavimentación	27,05
Arbolado	2,50
Total €/m <sup>2</sup>	52,77
Total ml	1.738,02
Total €	91.715,32

###### Urbanización aparcamiento.

Explanación	1,20
Rellenos y compactación	1,20
Zahorras artificiales	4,40
Nivelación y compactación	
Bordillo de hormigón a ambos lados	3,60
Canaleta, desagües	2,00
Solera de hormigón	10,82
Pintado	1,80
Total €/m <sup>2</sup>	25,02
Total ml	660,00
Total €	16.513,20

###### Urbanización espacios libres públicos.

Explanación	1,20
Rellenos y compactación	1,20
Zahorras artificiales	4,40
Nivelación y compactación	



Bordillo de hormigón a ambos lados	3,60
Riego y desagües	2,00
Pavimentación	27,05
Jardinería y mobiliario urbano	
Arbolado 50%	1,80
Mobiliario urbano	7,48
Total €/m <sup>2</sup>	48,73
Total m <sup>2</sup>	5.116,30
Total €	249.317,30
Centros de transformación.	
Centro de transformación en local	30.050,00
Total ud. enterrado en vía pública o acceso a garajes+tapa	30.050,00
Total €/ud. Tapa ET enterrada en vía pública o acceso a garajes	9.000,00
Total €/udes. enterrado en vía pública o acceso a garajes	21.050,00
Total €/ud. en local	15.025,00
Total udes. en local	2
Total ud. enterrado en vía pública o acceso a garajes	1
Total ud. Tapa ET enterrada en vía pública o acceso a garajes	1
Total €	60.100,00
Conservación y mantenimiento de la urbanización.	
Total €/día	60,00
Total días	365
Total €	21.900,00
Resumen del presupuesto.	
1.-red de alcantarillado	70.574,00
2.-red de abastecimiento	39.212,02
3.-red de alumbrado	111.896,22
4.-red de electrificación	33.413,00
5.-red de telecomunicaciones	21.792,14
6.-urbanización del vial	263.695,95
7.-urbanización de vial peatonal	91.715,32
8.-urbanización de aparcamiento	16.513,20
9.- urbanización espacios libres públicos	249.317,30
10.-centros de transformación 600 kVa	60.100,00
11.-conservación y mantenimiento de urbanización	21.900,00
Total PEM	980.129,15 €
16% GG	156.820,66 €
6% BI	58.807,75 €
Total PC	1.195.757,56 €
16% IVA	191.321,21 €
Honorarios Profesionales redacción Plan Parcial	6.000,00
Honorarios Profesionales redacción y ejecución Proyecto de Urbanización	12.000,00 €
Honorarios Profesionales Asesoría Jurídica	6.000,00 €
Total honorarios	24.000,00
16% IVA	3.840,00 €
TOTAL PG	1.414.918,77 €
Ponferada, a 20 de septiembre 2005.–Firmado: Jacinto CASTELLANO CANALES, José Manuel HONRADO JIMÉNEZ.	
8522	2.004,00 euros

\*\*\*

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2005, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

2.- PLAN PARCIAL SECTOR R-8 TRAMITADO POR EL AYUNTAMIENTO DE ASTORGA, PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE.

#### ANTECEDENTES

I.- Mediante escrito de fecha 15 de septiembre de 2005, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Astorga remite a la Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares debidamente diligenciados de la documentación técnica de el Plan Parcial de referencia, así como copia del expediente administrativo debidamente diligenciado, instando la aprobación definitiva de el Plan Parcial de referencia.

II.- La aprobación de el Plan Parcial se tramitó de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Artículo Único de la Ley 10/2002, por ello, el Servicio Territorial de Fomento emitió informe sobre el Plan Parcial de referencia, con fecha 3 de mayo de 2005, siendo el mismo vinculante en lo que afecte al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

III.- La aprobación inicial del expediente se produjo por Resolución de la Alcaldía n.º 29/2005, según lo dispuesto por el artículo 21.1.j) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Dicha aprobación inicial se expone al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA n.º 71, de fecha 29 de marzo de 2005, *Boletín Oficial de Castilla y León* n.º 76 de fecha 21 de abril de 2005 y en el periódico *Diario de León* de fecha 1 de abril de 2005, no habiéndose presentado alegaciones. Consta en el expediente la certificación del resultado de la información pública, de fecha 15 de julio de 2005.

IV.- El acuerdo de aprobación provisional se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Astorga, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, con el quórum exigido por el artículo 47.1 del citado texto legal (redacción dada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, en sesión ordinaria celebrada el 27 de julio de 2005.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- La tramitación del presente expediente ha de ajustarse a lo determinado por Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local y demás normativa sectorial aplicable; el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima y Derogatoria Única del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y demás disposiciones de aplicación.

2.- La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 55.2, en relación con el artículo 138.2.a) 2º de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 163, 169, 409 y concordantes del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Dicho acuerdo habrá de adoptarse antes de tres meses desde la entrada del documento completo. Si se observaren deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre:

a) Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación.

b) La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo.

c) La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias sólo afecten a una parte de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso, se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

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

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

3.1.- Memoria Descriptiva y Justificativa: Incluyendo los aspectos informativos, así como determinaciones correspondientes a los criterios y objetivos, alternativas y justificación de la ordenación propuesta, así como Anexos. Determinaciones, que se entiende han de incluirse en el documento correspondiente a la Memoria Vinculante, de acuerdo con las determinaciones del artículo 136.1 por remisión del 142 del RUCyL.

3.2.- Memoria Vinculante: En la que se incluye cuadro de características describiendo los parámetros fundamentales de la Ordenación.

3.3.- Estudio Económico-Financiero.

3.4.- Ordenanzas Reguladoras.

3.5.- Planos según la siguiente relación:

Planos de Información:

I.1 Situación	E:1/5000
I.2 Delimitación del Area y Topográfico	E:1/1000
I.3 Parcelario	E:1/1000
I.4 Infraestructuras existentes. Abastecimiento y Saneamiento	E:1/1000
I.5 Infraestructuras existentes. Red eléctrica y Telefonía	E:1/1000

Planos de Ordenación:

P.00 Ordenación General Entorno	E:1/2000
P.01 Ordenación General	E:1/1000
P.02 Red Viaria y Secciones Tipo	E:1/1000
P.03 Planta Auxiliar de Perfiles y Plazas de Aparcamiento	E:1/1000
P.04 Perfiles Longitudinales	E:1/1000
P.05 Esquemas de Servicios. Abastecimiento de agua, Riego	E:1/1000
P.06 Esquemas de Servicios. Alcantarillado	E:1/1000
P.07 Esquemas de Servicios. Red Energía Eléctrica	E:1/1000
P.08 Esquemas de Servicios. Alumbrado Público	E:1/1000
P.09 Esquemas de Servicios. Telefonía	E:1/1000
P.10 Ordenación de Volúmenes. Zonas Edificación Privada	E:1/1000

3.6.- La documentación se estima suficiente para poder establecer las características de la ordenación propuesta. No obstante, de acuerdo con el artículo 142.1 del RUCyL, se deberá incluir en el documento correspondiente a la Memoria Vinculante, las determinaciones correspondientes a los criterios y objetivos, alternativas y justificación de la Ordenación propuesta, así como Anexos de acuerdo con lo establecido en el artículo 136.1 por remisión del 142 ambos del RUCyL. Aspectos que se encuentran incluidos en la Memoria Descriptiva del Plan, y que siguen sin ser incorporados en la forma descrita.

4.- Así mismo figuran en el expediente los siguientes informes de carácter sectorial cuyas consideraciones son abordadas en el Informe Técnico:

4.1.- Administración General del Estado:

4.1.1.- Subdelegación del Gobierno en León: Área de industria y Energía: Emitido con fecha 12 de mayo de 2005. En él se hace constar la normativa de obligado cumplimiento en zonas afectadas por gasoductos, oleoductos y líneas de distribución eléctrica.

4.1.2.- Ministerio de Fomento: Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental. Unidad de Carreteras de León: Emitido con fecha 16 de mayo de 2005, con carácter favorable, estableciendo una serie de consideraciones:

Que no se disminuya el ancho de plataforma de la CN-VI de 12,00 metros.

Que no se ocupe zona de dominio público con ninguna construcción accesos, etc.

Que se adecue al planeamiento urbanístico vigente.

Además se efectúan condiciones para la realización de las obras (señalización, planificación etc.).

4.2.- Informe Diputación Provincial: Emitido con fecha 17 de junio de 2005 con carácter favorable. No obstante, establece la necesidad de incluir entre los gastos de urbanización los necesarios para asegurar la conexión del Sector con los sistemas generales existentes/(acceso desde la travesía a la CN-VI).

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

- Servicio Territorial de Fomento, S. de Urbanismo y O.T.: Emitido con fecha 3 de mayo de 2005.

- Servicio Territorial de Cultura, Comisión Territorial de Patrimonio Cultural: Emitido con fecha 21 de abril de 2005 con carácter favorable. Establece indicación referente a la necesidad contar con supervisión técnica de un arqueólogo durante los movimientos de tierra generados por las obras de urbanización.

5.- El Plan Parcial es promovido por Constructora Cepedana S.L., propietario mayoritario de los terrenos incluidos en el sector, y tiene como objeto el establecimiento de la ordenación detallada del sector delimitado por la modificación del Plan General de Astorga aprobada definitivamente el 28/05/2004. El Sector, se encuentra situado en la margen izquierda del antiguo trazado de la carretera N-VI, Madrid-La Coruña, entre esta última y la carretera LE-141 de Astorga a Luyego.

La superficie del Sector considerada por el Plan Parcial es de 34.899,00 m<sup>2</sup>, coincidente con la apuntada inicialmente por la modificación del Plan General que lo delimita. El uso predominante es el residencial, a desarrollar en tipología de edificaciones plurifamiliares y unifamiliares, estableciendo una densidad de 30 viviendas/Ha., de acuerdo con la determinada por el artículo 122.2 d) del RUCyL, densidad a la que corresponde un número máximo de 105 viviendas. Su gestión, se pretende mediante el desarrollo de una única Unidad de Actuación, y una Etapa de Urbanización.

6.- En relación con la documentación técnica remitida para su aprobación definitiva se efectúan las siguientes consideraciones:

6.1.- El Estudio Económico-Financiero ha de incluir determinaciones sobre la programación, valoración, y financiación de los objetivos y propuestas en especial en cuanto a la ejecución de las dotaciones públicas previstas. Independientemente, deberá considerarse el costo de las obras exteriores del polígono, correspondientes a la urbanización de las carreteras N-VI y LE-141 (977 m<sup>2</sup>) de acuerdo con el artículo 142.4.c) del RUCyL. Aspecto que no queda recogido en su totalidad en el documento aportado.

6.2.- En cuanto a la ordenación, las plazas de aparcamiento quedan cuantificadas por grupos en el plano P.03, al igual que el número de ellas destinadas a minusválidos, de acuerdo con el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Junta de Castilla y León. Sus dimensiones, quedan delimitadas, así mismo, en el correspondiente plano (P.03), sin embargo se considera que su área de aproximación no ha de invadir las aceras o viario público.

6.3.- Se deberá corregir el error material existente en el apartado 2.1.3-1, de la Normativa referido al Aprovechamiento Medio, donde se plantea una definición que no es correcta de acuerdo con el artículo 128 f) del RUCyL. Si bien en el cuadro de parámetros que se acompaña en el mismo apartado figura determinado correctamente.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, y de conformidad con ella, así como la Ley 6/98, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, en los preceptos no declarados inconstitucionales por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la ya citada Ley 6/98, la Ley

5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

ACUERDA:

A) APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PARCIAL SECTOR R-8 TRAMITADO POR EL AYUNTAMIENTO DE ASTORGA, condicionando su eficacia y vigencia a la incorporación al expediente de la determinación especificada en el apartado 3.6 y 6 del expositivo del presente Acuerdo.

B) En el plazo de QUINCE días hábiles, a contar desde el siguiente a la recepción del Acuerdo, el Ayuntamiento de ASTORGA 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 10 de octubre de 2005 se emite certificado por el Secretario y el Director de la Ponencia Técnica para hacer constar que se han cumplido las condiciones que se recogen en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 30 de septiembre de 2005.

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

Lo que se hace público a los efectos prevenidos en el art. 61.2 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 61 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y apartado 2 del artículo 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se procede a la publicación de la Memoria Vinculante del Plan Parcial referenciado, así como 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, 11 de octubre de 2005.-EL SECRETARIO DE LA COMISION, Ignacio Santos Pérez.-Vº Bº, LA VICEPRESIDENTA DE LA COMISION, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

\*\*\*

#### ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

##### 1.-Objeto

Este documento tiene por objeto 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, así como la financiación de sus objetivos y propuestas, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 55 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, siguiéndose asimismo los criterios que fijan en el artículo 198 del citado Reglamento. Se incluye también todo lo relativo a la conexión del sector R-8 con los sistemas generales existentes es decir, las Carreteras N-VI y LE-141.

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

La ejecución de las obras del presente Plan Parcial del Sector R-8, se pretende llevar a cabo en una etapa de dieciocho meses de duración, pudiéndose ampliar este plazo en tres meses más, de forma excepcional, dado que por su configuración y diseño, se puede admitir tal ampliación, teniendo que desarrollarse en dicho período los distintos servicios que se contienen en el presente documento de planeamiento.

##### 3.-Financiación

Los medios económicos disponibles para llevar a cabo la urbanización prevista en el presente Plan Parcial son los recursos propios del promotor, como persona física, así como los créditos oficiales y particulares a que son acreedores este tipo de realizaciones, sirviendo los propios terrenos a urbanizar, como garantía de dichos créditos y de la financiación necesaria que en su momento solicitaría en las entidades bancarias.

##### 4.-Valoración de la Actuación

La valoración de las distintas unidades de obra, para el caso de la urbanización, se ha hecho tomando los precios unitarios de uso frecuente en urbanizaciones actuales, comparándose con los precios de los materiales a suministrar, así como mano de obra vigente.

La valoración de la gestión administrativa, así como mantenimiento de la urbanización se ha efectuado en Partidas Alzadas de acuerdo a los costes estimados.

#### CAPÍTULO I. - MOVIMIENTO DE TIERRAS

1.01.- 1.361,00 m <sup>3</sup> de desmonte de tierras de viales, incluso explanación superficial, a 4,55 euros	6.192,55
1.02.- 8.500,00 m <sup>3</sup> de terra - planeado (relleno) y compactado de tierras para viales, incluso explanación superficial, 1,40 euros	11.900,00
1.03.- 1.361,00 m <sup>3</sup> de transporte de tierras a vertedero a 3,70 euros	5.035,70
<b>TOTAL CAP. I</b>	<b>23.128,25 €</b>

#### CAPÍTULO II. - PAVIMENTACION. -

2.01.- 1.340,00 mts de bordillo prefabricado tipo, para aceras, a 10,15 euros	13.601,00
2.02.- 4.216,00 m <sup>2</sup> de pavimento tipo para aceras y sendas peatonales, realizadas en hormigón H - 100 de 15 cm de espesor ( o baldosa de 40/40 sobre solera de hormigón), a 15,20 euros	64.083,20
2.03.- 6.645,00 m <sup>2</sup> de pavimento tipo para calzada en Hormigón tipo H-35 de 20 cm de espesor, incluso 15 cm de zahorra artificial sobre explanada compactada, remates, sumideros y marcas viales), a 24,50 euros	162.802,50
2.04.- 1,00 Ud. Para señalización vial	7.200,00
<b>TOTAL CAP. II</b>	<b>247.686,70 €</b>

#### CAPÍTULO III. - ABASTECIMIENTO RIEGO E HIDRATANTES

3.02.- 720,00 m de tubería para abastecimiento en polietileno de 80 m m de y 10 At de presión, incluso apertura y cierre de zanja, piezas especiales, p.p. llaves de paso, bocas de riego e incendio, a 22,95 euros	16.524,00
3.03.- 280,00 m de idem. 110 y 10 At de presión, id., a 28,75 euros	8.050,00
3.03.- 24 Ud. De arqueta de acometida, completa, a 67,30 euros	1.615,20
3.04.- 13 Uds de boca de riego 70 montadas completamente, a 110,25 euros	1.433,25



3.05.- 3 Uds de boca de incendio, montadas completamente, a 278,85 euros	836,55
TOTAL CAP. III	28.459,00 €
CAPÍTULO IV.- SANEAMIENTO	
4.01.- 720,00 mts de colector enterrado, de 315, colocado, incluso excavación y rellano de zanjas, a 21,85 euros	15.732,00
4.02.- 3 Ud de cámara de descarga automática tipo, completa, a 272,25 euros	816,75
4.03.- 10 Uds de pozo de registro tipo, completo, a 219,90 euros	2.199,00
4.04.- 24 Uds de arqueta de saneamiento por acometida, colocada a 67,30 euros	1.615,20
TOTAL CAP. IV	20.362,95 €
CAPÍTULO V.- RED ELÉCTRICA	
5.01.- 1 Ud centro de transformación completo e instalado, a 17.750,00 euros	17.750,00
5.02.- 720,00 mts de canalización enterrada bajo tubo, para línea en baja tensión, incluso apertura y cierre de zanja, totalmente colocada, a 17,80 euros	12.816,00
5.03.- 24 Ud de apertura de acometida domiciliaria, completa, a 67,30 euros	1.615,20
TOTAL CAP. V	32.181,20 €
CAPÍTULO VI.- ALUMBRADO PÚBLICO Y AMBIENTAL	
6.01.- 720,00 mts de canalización enterrada bajo tubo para alumbrado público, completa, incluso apertura y cierre de zanja, a 15,75 euros	11.340,00
6.02.- 23 Ud de báculo tipo con luminaria para alumbrado público, completo y colocado a 176,10 euros	4.050,30
6.03.- 1 Ud para formación de alumbrado ambiental sobre zonas verdes a base de fuste de 3,00 mts de altura y luminarias de globo opal tipo SOCELEC, incluso canalizaciones enterradas	6.000,00
TOTAL CAP. VI	21.390,30 €
CAPÍTULO VII.- TELEFONÍA	
7.01.- 720,00 mts de canalización enterrada de líneas de telefonía según C.T.N.E. a 13,70 euros	9.864,00
7.02.- 24 uds de arqueta domiciliaria completa a 67,30 euros	1.615,20
TOTAL CAP. VII	11.479,10 €
CAPÍTULO VIII.- JARDINERÍA	
8.01.- 2.356,00 m² de creación de zona verde a base de pradera y arbustos de la zona incluso mobiliario urbano, a 8,90 euros	2.968,40
TOTAL CAP. VIII	20.864,40 €
CAPÍTULO IX.- VARIOS	
9.01.- P.A. para indemnizaciones por derribo de edificaciones, cerramientos, destrucción de plantaciones y supresión de instalaciones afectadas, así como imprevistos	1.000,00
9.02.- P.A. para redacción de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto De Reparcelación, Notario, Registro Gestión,	36.000,00

9.03.- P.A. para conservación de la Urbanización, así como su mantenimiento hasta su recepción por el Ayuntamiento	6.000,00
TOTAL CAP. IX	43.000,00 €
CAPÍTULO X.- CONEXIÓN CON SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	
10.01.- 260,00 mts de bordillo prefabricado tipo, para aceras, a 10,15 euros	2.639,00
10.02.- 817,00 m² de pavimento tipo para aceras y sendas peatonales, realizadas en hormigón H - 100 de 15 cm de espesor (o baldosa de 40/40 sobre solera de hormigón), a 15,20 euros	12.418,40
10.03.- 160,00 m² de pavimento tipo para calzada en hormigón tipo H-35 de 20 cm de espesor, incluso 15 cm de zahorra artificial sobre explanada compactada, remates, sumideros y marcas viales), a 24,50 euros	3.920,00
TOTAL CAP. X	18.977,40 €
RESUMEN	
CAP. I.-MOVIMIENTOS DE TIERRAS	23.128,25
CAP. II.- PAVIMENTACIÓN	247.686,70
CAP. III.-ABASTECIMIENTO, RIEGO E HIDRANTES	28.459,00
CAP. IV.-SANEAMIENTO	20.362,95
CAP. V.-RED ELÉCTRICA	32.181,20
CAP. VI.-ALUMBRADO PÚBLICO Y AMBIENTAL	21.390,30
CAP. VII.-TELEFONÍA	11.479,20
CAP.VIII.-JARDINERÍA	20.968,40
CAP. IX.-VARIOS	43.000,00
CAP. X.-CONEXIÓN CON SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	18.977,40
SUMA	467.633,40
16 % IVA	74.821,34
PRESUPUESTO TOTAL	542.454,74 €

Astorga, marzo de 2004

La Ingeniera de Caminos, C. y P.

\*\*\*

## MEMORIA VINCULANTE

## 1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO.-

La Ley de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 51, establece la necesidad de incluir entre la documentación de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, una memoria de carácter vinculante, comprensiva de los objetivos y propuestas generales del instrumento.

En desarrollo de lo anterior, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, dispone en su artículo 142.1 que los Planes Parciales deberán contener en todo caso, un documento independiente, denominado Memoria Vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136.1, que se refiere a la documentación de los Estudios de Detalle.

El objeto por lo tanto de esta Memoria Vinculante es el de dar cumplimiento a lo reglamentariamente establecido, expresando la propuesta de ordenación que se contiene en este Plan Parcial, así como su justificación.

## 2.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.-

El objetivo principal de la ordenación es el de establecer una propuesta especial, específicamente diseñada, que pueda ser suficiente en sí misma y completa, sin solución de continuidad, otras ordenanzas colindantes, creando así una trama urbana perfectamente reconocible e integradora.

Los objetivos que se pretenden conseguir a través de la ordenación del territorio propuesta son los siguientes, tal y como se expresan en la Memoria Justificativa de este Plan Parcial:

- Plantear un diseño con buenas condiciones ambientales, creando un conjunto que permita el desarrollo de la función con protección de las influencias del tráfico exterior.

- Crear una estructura permeable en orden a facilitar la accesibilidad entre cada una de las partes que la componen.

- Integrar el desarrollo con su entorno circundante, creando un gen con identidad propia, claramente reconocible desde su entorno.

- Organizar una infraestructura que sea válida para cada una de las etapas de crecimiento, permitiendo un desarrollo continuado, pero fácilmente divisible.

- Reducir las infraestructuras comunes a lo estrictamente necesario, para facilitar la financiación inicial e independizar en un principio las inversiones compartidas privadas. De esta forma se simplifica la gestión, al proponerse el planeamiento de la gestión unitaria de gran sencillez en este caso.

### 3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.-

La propuesta de ordenación que se hace constituye una consecución especial del programa urbano establecido en el análisis de información que contiene la Memoria Descriptiva y Justificativa de este Plan Parcial. Su descripción se puede hacer en cuatro áreas diferentes, como son la red viaria, los espacios libres públicos, las zonas residenciales y los equipamientos.

**Red viaria.**- Se establece un sistema viario de manera que permita la circulación rodada y peatonal en el área de planeamiento, facilitándose así la relación con su entorno.

Su estructura, a grandes rasgos, la compone una calle paralela a la calle del Prado y que conecta la carretera N-VI a través del acceso en parte ejecutado por el sector R-7 con la carretera LE-141, con una latitud de 12 m y que vertebrada de alguna manera todo el sector, completándose este eje viario con tres calles transversales, todas ellas de 12 m de latitud, una de ellas continuación de la calle Tajo, otra la continuación de la calle del instituto y una tercera, situada entre las anteriores que se deja abierta para una futura continuación a través del suelo urbano colindante y de manera que pueda dar frente por el Norte a la parcela del Polideportivo existente.

En este viario anteriormente descrito se dispone de la reserva para aparcamiento, bien en hilera a lo largo de su trazado o bien en espacio específico destinado a ese uso.

**Espacios Libres.**- La reserva para este uso prevista en la Ley de Urbanismo de Castilla y León se ha hecho en base al criterio de disponer la superficie correspondiente en dos zonas que no impidieran el desarrollo edificatorio y que además fuese una verdadera reserva para las necesidades propias del área, disponiéndose una zona que completa la ya existente en el Sector R-7 y que supone una manzana entera. La otra zona es colindante con los espacios para uso deportivo y se prevén como equipamiento local. Ambas zonas cumplen con los requisitos de forma y superficie establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**Equipamientos.**- Se prevé la reserva de suelo necesaria para los equipamientos de la zona, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, fijándose el tipo de dotación a instalar, en el caso de la reserva que se hace para ampliación del polideportivo municipal existente y sin fijarse en el caso de la reserva que se hace para completar la ya dejada en el sector R-7, quedando por tanto a disposición del ayuntamiento, para que en su momento lo utilice con aquellas dotaciones que estime más necesarias para este ámbito.

**Zonas Residenciales.**- Se completa esta propuesta de ordenación con las dos zonas residenciales que se prevén, una de ellas con fachada a la carretera N-VI, para vivienda colectiva, en la que se diseñarán bloques aislados con espacios libres privados y la otra zona para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas, en parcelas independientes y de características similares a las previstas en el Sector R-7, colindante.

Esta ordenación propuesta, así como sus objetivos, respetan íntegramente las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Astorga, al hacer un desarrollo de un suelo sin ordenar, con las condiciones que con carácter general se prevén para este tipo de suelo y con carácter particular, cumpliendo lo que para este ámbito se establece en cuanto a ordenación específica, usos y aprovechamientos, así como previsión de equipamientos y espacios libres de uso público que, para este caso vienen a completar las reservas existentes tanto en el ámbito colindante ya ordenado, Sector R-7, como en el suelo urbano consolidado, colindante por el Este.

### 4.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.-

En particular y con lo anteriormente expuesto se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 136.1 a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, justificándose con ello que los objetivos propuestos de ordenación del Plan Parcial respetan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Astorga.

Asimismo el Plan Parcial que se presenta cumple con las condiciones que señala la legislación y que con carácter vinculante establece como tal la de Urbanismo de Castilla y León, la de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Se puede ver reflejado de forma esquemática en el siguiente cuadro.

Parámetros urbanísticos fundamentales aplicables al sector R-8	Valores máximos o mínimos según legislación urbanística y modificación nº7 PG85	Valores resultantes de la ordenación del PP-R8
Aprovechamiento urbanístico ponderado	3,4899 ha x 5 000 Uap/ha = 17.449,50m2 ponderados máx.	VCP 7.491,36 m2 VUP 1.233,39 m2 VCNP 1.872,84 m2 VUNP 2.119,49 m2 C-O 4.590,63 m2 <u>17.307,71 m2</u>
		VCP 7.491,36 Uap VUP 863,37 Uap VCNP 1.872,84 Uap VUNP 1.483,64 Uap C-O 5.738,28 Uap <u>17.449,50 Uap</u>
		cumple
Coefficientes de ponderación		VCP 1,00 VUP 0,70 VCNP 1,00 VUNP 0,70 C-O 1,25 <u>cumple</u>
Número de viviendas	3,4899 ha x 30 viv/ha = 105 viv máx	VCP 72 viv VUP 7 viv VCNP 18 viv VUNP 8 viv <u>105 viv</u>
		cumple
Número de viviendas protegidas	17.449,50 Uap x 50% = 8.724,75 Uap (50% fijo s/ modificación nº7 PG85)	VCP-7.491,36 m2/Uap (72 viv) VUP-1.233,39 m2/Uap (7 viv) <u>8.724,75 m2/Uap</u>
		cumple
Espacios libres públicos	17.449,50 Uap/100 Uap x 20 m2s = 3.489,90 m2s mín 3.489,90 m2s mín	1.207,50 m2s + 2.558,48 m2s = 3.765,98 m2s <u>cumple</u>
Equipamientos	17.449,50 Uap/100 Uap x 20 m2s = 3.489,90 m2s mín público+privado 3.489,90 m2s mín 3.489,90 m2s x 5% = 1.745 m2s mín 3.489,90 m2s x 50% = 1.744,95m2s mín público	1.155,00 m2s público + 5.280,17 m2s público= 6.435,17 m2s público <u>cumple (basta con equip.púb)</u>
Aparcamientos públicos	17.449,50 Uap / 100 Uap x 2 plazas x 1/2 público= 175 plazas mín	175 plazas en el viario público <u>cumple (7 pzas para discapac)</u>
Aparcamientos privados	175 plazas mín. (igual aparc. púb.) No GEC (SV mayor de 1.000m2) pza/ 25 m2 SV Aislados 1 pza / 100-25 m2 SV	Residencial (cole+unifam) <u>cumple s/Normativa Adjunta</u> Comercial y de ocio <u>cumple s/Normativa Adjunta</u>
Zona comercial y de ocio	Máx 35% aprovechamiento sector 17.449,50 x 35% = 6.124,83 Uap	4.590,63 m2 <u>cumple en términos de AULR</u> 4.590,63 x 1,20 = 5.738,28 m2 <u>cumple en términos de AULP</u>

Uap: Unid. Aprovechamiento m2t: metros cuadrados techo m2s: metros cuadrados suelo PG85: Plan General de Ordenación Urbana de Astorga GEC: Grand. Espacios Comerc. SV: Superficie de Venta	VCP: Viv. Colectiva con Protección VUP: Viv. Unifamil. con Protección VCNP: Viv. Colect. sin Protección VUNP: Viv. Unifamil. sin Protección C-O: Comercial AULR: Aprovecham. Urbanístico Lucrativo Real AULP: Aprovecham. Urbanístico Lucrativo Ponderado
---	---

Por otra parte y atendiendo a lo contemplado en el artículo 136.1, apartados b y c, no se ha modificado ni completado otras ordenaciones detalladas previamente, ya que no existen éstas en otros instrumentos de planeamiento, por lo que no procede justificación ni relación alguna.

Con todo lo anteriormente expuesto, se estima que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, presentándose tal condición en este documento denominado Memoria Vinculante.

Astorga, Marzo de 2004.-La Ingeniera de Caminos, C. y P.

## ANEXO I

## DETERMINACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTOS URBANÍSTICOS APLICABLES

Tienen por objeto la exposición de los distintos datos, tanto originales, como resultantes del estudio de este sector, tomando como base el levantamiento topográfico de la propiedad del suelo, de acuerdo con, lo establecido para su ámbito en el Plan General de Ordenación Urbana de Astorga, así como en la Ley de Urbanismo y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## 1.- APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

## - SUPERFICIE DEL ÁREA :

Según levantamiento topográfico 34.899,00 m<sup>2</sup>- APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO 0,5 M<sup>2</sup> / M<sup>2</sup>- APROVECHAMIENTO DEL SECTOR 17.449,50 M<sup>2</sup>

- DENSIDAD MÁXIMA 30 VIV / HA

- NÚMERO VIVIENDAS MÁXIMO 105 UD.

- USO PREDOMINANTE Residencial colectivo en edificación abierta o en manzana cerrada.

## 2.- RESERVAS DE SUELO DEL SECTOR

## - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Mínimo :

20 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> construidos s / 17.449,50 m<sup>2</sup> 3.489,90 m<sup>2</sup>

Se reservarán dos parcelas: una de 1.207,50 m<sup>2</sup> y otra de 2.558,98 m<sup>2</sup> con un total de 3.766,48 m<sup>2</sup>.

## - EQUIPAMIENTOS

Mínimo :

20 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> construidos s / 17.449,50 m<sup>2</sup> ) 3.489,90 m<sup>2</sup>

Se reservarán dos parcelas: una de 1.155,00 m<sup>2</sup> y otra de 5.280,17 m<sup>2</sup>, ambas de titularidad pública, con un total de 6.435,17 m<sup>2</sup>

## - APARCAMIENTOS

Mínimo:

2 pl / 100 m<sup>2</sup> construidos s / 17.449,50 m<sup>2</sup> ) 349 plazas

Se reservan 175 plazas en vía pública ( el 50,00 % ) y otras 175 plazas en espacios privados ( el 50,00 % ).

## 3.- SUPERFICIE DE SUELO POR USO

- Residencial 11.068,57 m<sup>2</sup>- Vivienda colectiva 7.734,54 m<sup>2</sup>- Vivienda unifamiliar 3.334,03 m<sup>2</sup>- Comercial 2.366,21 m<sup>2</sup>- Equipamientos 6.435,17 m<sup>2</sup>- Sin determinar 1.155,00 m<sup>2</sup>- Deportivo 5.280,17 m<sup>2</sup>- Espacios Libres Públicos 3.766,48 m<sup>2</sup>- Parcela colindante con Sector R-7 1.207,50 m<sup>2</sup>- Parcela colindante con Polideportivo 2.558,48 m<sup>2</sup>- Red viaria y aparcamientos 11.262,57 m<sup>2</sup>TOTAL 34.899,00 m<sup>2</sup>

- Espacio exterior a este Plan Parcial, destinado a ensanchamiento y urbanización de las carreteras N-VI y LE-141: 977,00 m<sup>2</sup>

## 4.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 102 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es necesario fijar coeficientes de ponderación para aplicar a los diferentes usos permitidos y distintos al residencial, con el fin de compensar su valor lucrativo. Dado que el Plan General de Astorga no los tiene fijados, se deberá tener en cuenta los siguientes:

-Residencial colectivo protegido 1,00

-Residencial unifamiliar protegido 0,70

-Residencial colectivo libre 1,00

-Residencial unifamiliar libre 0,70

-Comercial 1,25

Tipo vivienda	Sup	Coefic. Pond.	Aprovecham
VCP-Viv Colectiva	7.491,36	1,00	7.491,36
VUP-Viv Unifam	1.233,39	0,70	863,37
VCL-Viv Colectiva	1.872,84	1,00	1.872,84
VUL-Viv Unifam	2.119,49	0,70	1.483,64
CO- Comercial	4.590,63	1,25	5.738,28
	17.307,71		17.449,50

De los datos recogidos en la tabla superior se desprende que el Aprovechamiento Medio es:

$$Apv_{\text{medio}} = 17.449,50 \text{ Uap} / 34.899 \text{ m}^2 = 0,50 \text{ Uap/m}^2$$

Análisis de la Rentabilidad y Justificación de los Coeficientes de Ponderación.

Para estudiar la rentabilidad de las viviendas y locales que pueden construirse en toda la superficie del Plan Parcial partiremos de las siguientes premisas:

Superficie Construida en viviendas = Superficie Útil x 1,2 (Spc=Su x 1,2)

Repercusión/ m<sup>2</sup> solar urbanizado en toda la superficie construíble = 90 €

Coste de Construcción en viviendas = 580 €/m<sup>2</sup>.

Coste de Construcción en locales = 350 €/m<sup>2</sup> (\*).

Gastos de Promoción = 23% s/ Costes de Construcción.

Módulo venta VPP (colectiva y unifamiliar) = 1.012,41 €/m<sup>2</sup> útil vivienda.

(\*) Se ha de tener en cuenta que los locales tienen un coste justificado en que están concentrados en un edificio destinado sólo a locales en planta baja y primera, con la consiguiente repercusión de la cimentación y cubierta para sólo dos plantas.

Rentabilidad en viviendas colectivas de promoción pública por m<sup>2</sup>:

-Coste de construcción	580 €/m <sup>2</sup>
-Promoción (23% s/580)	133 €/m <sup>2</sup>
-Repercusión Solar	90 €/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>803 €/m<sup>2</sup></b>

Valor de venta = 1.012,41 / 1,2 = 843,67 €/m<sup>2</sup> construido  
Beneficio Neto = 5 %

Por lo tanto al coeficiente de ponderación 1 (uso predominante del sector) le corresponde una rentabilidad del 5%.

Rentabilidad en viviendas colectivas libres por m<sup>2</sup>:

La demanda inmobiliaria en Astorga es fundamentalmente de viviendas de protección oficial (tanto colectivas como unifamiliares), sobre todo en las zonas periféricas de la ciudad, es decir, las que no están en el recinto amurallado, como es el caso del sector R-8. Por este motivo y teniendo en cuenta que todas las viviendas colectivas se sitúan en el mismo emplazamiento, y que se construirán con las mismas calidades, y puesto que la venta será en el mismo precio que el de las viviendas colectivas de protección, el beneficio será el mismo que para el apartado 1, un 5%, y por lo tanto el coeficiente de ponderación en este caso también es de 1.

Rentabilidad en viviendas unifamiliares de promoción pública por m<sup>2</sup>:

-Coste de Construcción	590 €/m <sup>2</sup>
-Promoción (23% s/580)	136 €/m <sup>2</sup>
-Repercusión Solar	90 €/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>816 €/m<sup>2</sup></b>

Valor de venta = 1.012,41 / 1,2 = 843,67 €/m<sup>2</sup> construido  
Beneficio Neto = 3,4 %



Por lo tanto, en relación al beneficio del 5% que corresponde a los usos de coeficiente 1, la rentabilidad decrece en un 32 %, y en términos de coeficientes esto se traduce a que a este uso le corresponde un coeficiente de 0,68, que redondeando se fija en 0,70.

Rentabilidad en viviendas unifamiliares libres por m<sup>2</sup>:

Teniendo en cuenta que todas las viviendas unifamiliares se sitúan en el mismo emplazamiento, y que se construirán con las mismas calidades, y puesto que la venta será en el mismo precio que el de las viviendas unifamiliares de protección, el beneficio será el mismo que para el apartado 3, un 3,4 %, y por lo tanto el coeficiente de ponderación en este caso también es de 0,70.

Rentabilidad en edificio de locales comerciales por m<sup>2</sup>:

-Coste de Construcción	350 €/m <sup>2</sup>
-Promoción (23% s/580)	80 €/m <sup>2</sup>
-Repercusión Solar	90 €/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>520 €/m<sup>2</sup></b>

El precio de venta estimado teniendo en cuenta el valor medio para locales de Planta Baja y Planta Primera será de 552 €/m<sup>2</sup>, que es muy superior al precio de venta actual por m<sup>2</sup> en la zona.

Estos valores nos condicionan un beneficio de 6,15 %, lo que en relación al uso de coeficiente 1 supone un aumento en la rentabilidad del 23%, y traducido a coeficientes de ponderación para este caso sería de 1,23, aunque redondeando lo fijamos en 1,25.

#### 5.- APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS POR USOS

-Residencial :

Vivienda Colectiva ( 90 ud. )	9.364,20 m <sup>2</sup>
Vivienda Unifamiliar ( 15 ud. )	3.352,88 m <sup>2</sup>
- Comercial:	4.590,63 m <sup>2</sup>

**TOTAL** 17.307,71 m<sup>2</sup>

#### 6.- PLAZAS DE APARCAMIENTOS

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es necesario disponer de dos plazas de aparcamiento de uso público por cada cien metros cuadrados construibles de uso predominante.

Por lo tanto, la superficie construible fijada para este Plan Parcial en el Plan General, es de 17.499,50 m<sup>2</sup>, por lo que el número de aparcamientos que han de preverse es de 349 plazas mínimo.

En el plano correspondiente a red viaria, puede comprobarse que el número de plazas previsto es de 175 unidades, de dimensiones mínimas de 4,50 m de largo por 2,20 m de ancho, alojadas a lo largo de la red viaria, y en espacio específico, de acuerdo a las secciones transversales tipo de cada una de ellas, lo que supone el 50,00% del total. Otro 25%, en espacio público, previéndose el resto, en espacios privados, lo que supone más del 50%. Su ubicación se dispone de la siguiente manera:

- Mínimo 1 plaza / 100 m <sup>2</sup> construidos de uso público ( 175 ud. )	
En red viaria y aparcamiento en espacio público	175 ud.
<b>SUMA</b>	<b>175 ud.</b>
- Resto de las plazas en espacios privados ( 175 ud. )	
En parcelas de vivienda colectiva	90 ud.
En parcelas de vivienda unifamiliar	15 ud.
En parcela de uso comercial	70 ud.
<b>SUMA</b>	<b>175 ud.</b>
<b>TOTAL</b>	<b>350 ud.</b>

Asimismo, se han previsto un dos por ciento de plazas de aparcamiento para minusválidos, 7 unidades, de dimensiones mínimas 3,30m por 4,50m, que se alojan en las zonas de aparcamiento en batería.

#### 7.- CESIÓN 10 POR 100 APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

En virtud de lo dispuesto en el art. 19 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se cede al Ayuntamiento de forma gratuita, el

diez por ciento del aprovechamiento medio del Sector, por lo que, lo que le corresponde al único propietario es el 90% del aprovechamiento medio del Sector.

Por lo tanto esta cesión sería la siguiente :

- Aprovechamiento :	1.744,95 Uap
10 % s / 17.449,50 Uap	
- Número de viviendas :	11 uds
10 % s / 105	

Será el Proyecto de Reparcelación el que concrete de forma exacta, el lugar y superficie de la parcela en la que hagan patentes estos aprovechamientos, con independencia de que si el propietario único lo solicitara y el Ayuntamiento lo aceptara, la transformación de este aprovechamiento en valor a metálico, como transmisión directa, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 127 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 381 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### 8.- RESERVA DE TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN CUALQUIER REGIMEN DE PROTECCION.-

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 38.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, modificado por la Ley 10/2002 de 10 de julio, así como en lo previsto en el artículo 87 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en este Plan Parcial se prevé una reserva para la construcción de viviendas con protección pública del 50 por ciento del aprovechamiento lucrativo total máximo.

Dado que el aprovechamiento del sector es de 17.449,50 m<sup>2</sup> se hace una reserva de 8.724,75 m<sup>2</sup> para destinarlo a la construcción de viviendas en régimen de protección, a cuyo fin se destinan cuatro de los cinco bloques situados en la parcela de vivienda colectiva, tres de ellos con frente a la N-VI, lo que supone un total de 72 viviendas y 7.491,36 m<sup>2</sup> construidos, es decir, el 42,93% del aprovechamiento lucrativo total del sector. El 7,07 % restante se adjudica a siete de las quince viviendas unifamiliares situadas en las parcelas destinadas a este uso, suponiendo un total de 1.233,39 m<sup>2</sup>.

Astorga, marzo de 2004.-La Ingeniera de Caminos, C.y P.

\*\*\*

#### MEMORIA VINCULANTE

##### 1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO.-

La Ley de urbanismo de Castilla y León, en su artículo 51, establece la necesidad de incluir entre la documentación de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, una memoria de carácter vinculante, comprensiva de los objetivos y propuestas generales del instrumento.

En desarrollo de lo anterior, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, dispone en su artículo 142.1 que los Planes Parciales deberán contener en todo caso, un documento independiente, denominado Memoria Vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136.1, que se refiere a la documentación de los Estudios de Detalle.

El objeto por lo tanto de esta Memoria Vinculante es el de dar cumplimiento a lo reglamentariamente establecido, expresando la propuesta de ordenación que se contiene en este Plan Parcial, así como su justificación.

##### 2.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.-

El objetivo principal de la ordenación es el de establecer una propuesta especial, específicamente diseñada, que pueda ser suficiente en sí misma y completa, sin solución de continuidad, otras ordenanzas colindantes, creando así una trama urbana perfectamente reconocible e integradora.

Los objetivos que se pretenden conseguir a través de la ordenación del territorio propuesta son los siguientes, tal y como se expresan en la Memoria Justificativa de este Plan Parcial:

-Plantear un diseño con buenas condiciones ambientales, creando un conjunto que permita el desarrollo de la función con protección de las influencias del tráfico exterior.

- Crear una estructura permeable en orden a facilitar la accesibilidad entre cada una de las partes que la componen.

- Integrar el desarrollo con su entorno circundante, creando una imagen con identidad propia, claramente reconocible desde su entorno.

- Organizar una infraestructura que sea válida para cada una de las etapas de crecimiento, permitiendo un desarrollo continuado, pero fácilmente divisible.

- Reducir las infraestructuras comunes a lo estrictamente necesario, para facilitar la financiación inicial e independizar en un principio las inversiones compartidas privadas. De esta forma se simplifica la gestión, al proponerse el planeamiento de la gestión unitaria de gran sencillez en este caso.

3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.-

La propuesta de ordenación que se hace constituye una consecución especial del programa urbano establecido en el análisis de información que contiene la Memoria Descriptiva y Justificativa de este Plan Parcial. Su descripción se puede hacer en cuatro áreas diferentes, como son la red viaria, los espacios libres públicos, las zonas residenciales y los equipamientos.

Red viaria.- Se establece un sistema viario de manera que permita la circulación rodada y peatonal en el área de planeamiento, facilitándose así la relación con su entorno.

Su estructura, a grandes rasgos, la compone una calle paralela a la calle del Prado y que conecta la carretera N-VI a través del acceso en parte ejecutado por el sector R-7 con la carretera LE-141, con una latitud de 12 m y que vertebrada de alguna manera todo el sector, completándose este eje viario con tres calles transversales, todas ellas de 12 m de latitud, una de ellas continuación de la calle Tajo, otra la continuación de la calle del instituto y una tercera, situada entre las anteriores que se deja abierta para una futura continuación a través del suelo urbano colindante y de manera que pueda dar frente por el Norte a la parcela del Polideportivo existente.

En este viario anteriormente descrito se dispone de la reserva para aparcamiento, bien en hilera a lo largo de su trazado o bien en espacio específico destinado a ese uso.

Espacios Libres.- La reserva para este uso prevista en la Ley de Urbanismo de Castilla y León se ha hecho en base al criterio de disponer la superficie correspondiente en dos zonas que no impidieran el desarrollo edificatorio y que además fuese una verdadera reserva para las necesidades propias del área, disponiéndose una zona que completa la ya existente en el Sector R-7 y que supone una manzana entera. La otra zona es colindante con los espacios para uso deportivo y se prevén como equipamiento local. Ambas zonas cumplen con los requisitos de forma y superficie establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Equipamientos.- Se prevé la reserva de suelo necesaria para los equipamientos de la zona, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, fijándose el tipo de dotación a instalar en el caso de la reserva que se hace para ampliación del polideportivo municipal existente y sin fijarse en el caso de la reserva que se hace para completar la ya dejada en el sector R-7, quedando por tanto a disposición del ayuntamiento, para que en su momento lo utilice con aquellas dotaciones que estime más necesarias para este ámbito.

Zonas Residenciales.- Se completa esta propuesta de ordenación con las dos zonas residenciales que se prevén, una de ellas con fachada a la carretera N-VI, para vivienda colectiva, en la que se diseñarán bloques aislados con espacios libres privados y la otra zona para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas, en parcelas independientes y de características similares a las previstas en el Sector R-7, colindante.

Esta ordenación propuesta, así como sus objetivos, respetan íntegramente las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Astorga, al hacer un desarrollo de un suelo sin ordenar, con las condiciones que con carácter general se prevén para este tipo de suelo y con carácter particular, cumpliendo lo que para este ámbito se establece en cuanto a ordenación específica, usos y aprovechamientos, así como previsión

de equipamientos y espacios libres de uso público que, para este caso vienen a completar las reservas existentes tanto en el ámbito colindante ya ordenado, Sector R-7, como en el suelo urbano consolidado, colindante por el Este.

4.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.-

En particular y con lo anteriormente expuesto se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 136.1 a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, justificándose con ello que los objetivos propuestos de ordenación del Plan Parcial respetan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Astorga.

Asimismo el Plan Parcial que se presenta cumple con las condiciones que señala la legislación y que con carácter vinculante establece como tal la de Urbanismo de Castilla y León, la de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Se puede ver reflejado de forma esquemática en el siguiente cuadro.

Parámetros urbanísticos fundamentales aplicables al sector R-8	Valores máximos o mínimos según legislación urbanística y modificación nº7 PG85	Valores resultantes de la ordenación del PP-R8
Aprovechamiento urbanístico ponderado	3,4899 ha x 5,000 Uap/ha = 17.449,50m2 ponderados máx.	VCP 7.491,36 m2 VUP 1.233,39 m2 VCNP 1.872,84 m2 VUNP 2.119,49 m2 C-O 4.590,63 m2 17.307,71 m2  VCP 7.491,36 Uap VUP 863,37 Uap VCNP 1.872,84 Uap VUNP 1.483,64 Uap C-O 5.738,28 Uap 17.449,50 Uap
Coefficientes de ponderación		cumple VCP 1,00 VUP 0,70 VCNP 1,00 VUNP 0,70 C-O 1,25
Número de viviendas	3,4899 ha x 30 viv/ha = 105 viv máx	cumple VCP 72 viv VUP 7 viv VCNP 18 viv VUNP 8 viv 105 viv
Número de viviendas protegidas	17.449,50 Uap x 50% = 8.724,75 Uap (50% fijo s/ modificación nº7 PG85)	cumple VCP-7.491,36 m2/Uap (72 viv) VUP-1.233,39 m2/Uap (7 viv) 8.724,75 m2/Uap
Espacios libres públicos	17.449,50 Uap/100 Uap x 20 m2s = 3.489,90 m2s mín 3.4899 ha x 10% = 3.490 m2s mín.	1.207,50 m2s+ 2.558,46 m2s= 3.765,98 m2s cumple
Equipamientos	17.449,50 Uap/100 Uap x 20 m2s = 3.489,90 m2s mín público+privado 3.4899 ha x 5% = 1.745 m2s mín 3.489,90 m2s x 50% = 1.744,95m2s mín público	1.155,00 m2s público + 5.280,17 m2s público= 6.435,17 m2s público cumple (basta con equip. púb)
Aparcamientos públicos	17.449,50 Uap / 100 Uap x 2 plazas x 1/2 público= 175 plazas mín	175 plazas en el viario público cumple (7 pzas para discapac)
Aparcamientos privados	175 plazas mín. (igual apar. púb.) No GEC/SV mayor de 1.000m2 pza/ 25 m2 SV Aislados 1 pza / 100-25 m2 SV	Residencial (colec+unifam) 1 cumple s/Normativa Adjunta Comercial y de ocio cumple s/Normativa adjunta
Zona comercial y de ocio	Máx 35% aprovechamiento sector 17.449,50 x 35% = 6.124,83 Uap	4.590,63 m2 cumple en términos de AULR 4.590,63 x 1,20 = 5.738,28 m2 cumple en términos de AULP

Uap: Unid. Aprovechamiento m2: metros cuadrados techo m2s: metros cuadrados suelo PG85: Plan General de Ordenación Urbana de Astorga GEC: Grand. Espacios Comerc. SV: Superficie de Venta	VCP: Viv. Colectiva con Protección VUP: Viv. Unifamil. con Protección VCNP: Viv. Colect. sin Protección VUNP: Viv. Unifamil. sin Protección C-O: Comercial AULR: Aprovecham. Urbanístico Lucrativo Real AULP: Aprovecham. Urbanístico Lucrativo Ponderado
--	---

Por otra parte y atendiendo a lo contemplado en el artículo 136.1, apartados b y c, no se ha modificado ni completado otras ordenaciones detalladas previamente, ya que no existen éstas en otros instrumentos de planeamiento, por lo que no procede justificación ni relación alguna.

Con todo lo anteriormente expuesto, se estima que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, presentándose tal condición en este documento denominado Memoria Vinculante.

Astorga, marzo de 2004.-La Ingeniera de Caminos, C. y P.

\* \* \*

ORDENANZAS REGULADORAS

1 DETERMINACIONES GENERALES

1.1 OBJETO Y ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

1.-El Plan Parcial del sector R8 (PP R8) del suelo urbanizable delimitado, tienen por objeto el establecimiento de la ordenación de-

tallada en el ámbito de dicho sector, que figura delimitado y clasificado como tal en el Plan General de Ordenación Urbana de Astorga (PGOU A).

2.- La presente Normativa recoge las determinaciones escritas del PP R8 a las que se otorga carácter normativo, incluyendo la regulación de los usos y de las tipologías edificatorias permitidos en el sector R8.

3.-No obstante lo dicho en el número anterior, para determinados aspectos relativos a los usos y tipologías edificatorias permitidas, la Normativa se remite a los preceptos de la Normativa del instrumento de planeamiento general del término municipal de Astorga, donde se regulen con carácter general.

#### 1.2 EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL

1.-La entrada en vigor del PP R8 produce los efectos previstos en la normativa urbanística para cualquier instrumento de planeamiento, entre ellos los siguientes:

a) Publicidad: Supone el derecho de cualquier persona a consultar el Plan Parcial e informarse de su contenido.

b) Obligatoriedad: Lleva aparejado el deber de cumplir las determinaciones del Plan Parcial, tanto por las Administraciones públicas como por los particulares, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de planeamiento general, de ordenación territorial y de planificación sectorial.

2A su vez, la aprobación definitiva del PP R8 implica la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en él, y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

3.-En el ámbito del sector R8 no existe a la aprobación del Plan Parcial ningún uso del suelo disconforme con la ordenación prevista en el mismo y que proceda declarar fuera de ordenación.

#### 1.3.-VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL Y ALTERACIÓN DE SU CONTENIDO

1.-El PP R8 es ejecutivo y entra plenamente en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

2.-La vigencia del PP R8 es indefinida, sin perjuicio de la capacidad de las Administraciones públicas competentes para proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones, a través de una modificación del mismo.

#### 1.4.-CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN PARCIAL

1.-El PP R8 está integrado por los siguientes documentos:

a) Documentación informativa:

1) No tiene carácter normativo y comprende toda la documentación necesaria para servir de soporte a las determinaciones del PP R8.

2) Está integrada por los siguiente documentos:

i) Memoria informativa y anejos a la misma.

ii) Planos informativos

b) Memoria vinculante:

Expresa y justifica los objetivos y propuestas de ordenación del PP R8.

c) Normativa:

Recoge las determinaciones escritas del PP R8 a las que se otorga carácter normativo.

d) Planos de ordenación:

Recogen las determinaciones gráficas del PP R8 a las que se otorga carácter normativo.

e) Estudio económico:

1) Establece los plazos de ejecución del sector, que constituye una sola unidad de actuación.

2) Justifica el coste de las obras de urbanización del sector.

2.-La interpretación del PP R8 le corresponde al Ayuntamiento de Astorga, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

3.-Cuando se observen discrepancias entre los distintos documentos del PP R8 o surjan dudas interpretativas sobre sus determina-

ciones, la interpretación debe realizarse aplicando las siguientes reglas:

a) Regla principal. Se atenderá por orden de prevalencia a:

1) Los planos de ordenación.

2) La normativa.

3) La memoria vinculante.

4) El estudio económico.

b) Regla accesoria. Se dará preferencia a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y un menor aprovechamiento urbanístico lucrativo.

4.-En caso de que las discrepancias o las dudas afecten únicamente a los planos de ordenación, prevalecerá lo especificado en los de mayor escala (menor denominador), y si son de la misma escala, lo indicado en el más directamente relacionado con el tema de que se trate.

#### 2.-RÉGIMEN URBANÍSTICO

##### 2.1.-DISPOSICIONES GENERALES

###### 2.1.1 Régimen urbanístico del suelo

Una vez que se produzca la entrada en vigor del PP R8, los propietarios de los terrenos pertenecientes al sector R8 ostentarán los derechos y cumplirán los deberes que establece la normativa urbanística para el suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada.

###### 2.1.2 Calificación del suelo

1 A través de la calificación del suelo, el PP R8 establece de forma pormenorizada y para todo el sector R8:

a) Las condiciones aplicables a los usos, especificando para cada uno de los ámbitos (zonas o dotaciones) que resultan de la ordenación detallada:

1) Cual es el uso predominante, entendiéndose por tal el uso característico de dicho ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

2) Cuales son los usos compatibles, entendiéndose por tales todos aquellos usos cuya coexistencia con el uso predominante resulte admisible en el ámbito de que se trate.

3) Cuales son los usos prohibidos, que son aquellos cuya ubicación en el ámbito de que se trate no resulta autorizable en ningún caso, debido a su incompatibilidad con el uso predominante.

2.-Según sea su destino en la ordenación detallada que establece el Plan Parcial, cada punto del sector R8 que constituye su ámbito tendrá asignada una determinada calificación. A tal efecto se distingue entre las «zonas» y las «dotaciones urbanísticas»:

a) Zonas. El establecimiento de criterios de ordenación uniformes para una determinada extensión de terreno, ya sea continua o discontinua pero caracterizada en general por ser susceptible de aprovechamiento urbanístico lucrativo, da lugar a la consideración de la misma como una zona.

b) Dotaciones urbanísticas. Se consideran como tales los terrenos que albergan:

1) Vías públicas. Sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes; tienen siempre la consideración de dotaciones públicas.

2) 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; tienen siempre la consideración de dotaciones públicas.

3) 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; pueden ser públicos o privados.

4) 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; pueden ser públicos o privados.



3.-Las zonas y las dotaciones concretas que resultan de la calificación establecida en el PP R8 se detallan en el apdo.3.2.1.

4.-La totalidad de las dotaciones calificadas como tales en el PP R8 pertenecen al sistema local.

#### 2.1.3.-Aprovechamiento medio

1.-El aprovechamiento medio (AM) del sector R8 que resulta de la ordenación detallada definida en el Plan Parcial y de los coeficientes de ponderación establecidos para los diferentes usos contemplados en el mismo, es de 0,5 m<sup>2</sup> de techo ponderados / m<sup>2</sup> suelo, obteniendo los valores de Aprovechamiento Urbanístico Lucrativo Real (AULR) en m<sup>2</sup> techo y de Aprovechamiento Urbanístico Lucrativo Ponderado (AULP) en m<sup>2</sup> de techo ponderado que se especifican en el cuadro de la página siguiente.

2.-El uso predominante del sector R8 es el de vivienda colectiva con protección pública y en la tipología de edificación aislada.

3.-En el cuadro siguiente se reflejan 1) los distintos usos lucrativos contemplados en el Plan Parcial, 2) el aprovechamiento urbanístico lucrativo real (u objetivo) que corresponde a cada uno de ellos, 3) los coeficientes de ponderación entre el uso predominante del sector y los restantes usos lucrativos previstos en el mismo, 4) los aprovechamientos urbanísticos lucrativos ponderados correspondientes a cada uno de los usos considerados y 5) el aprovechamiento medio resultante para el conjunto del sector.

Uso	Aprovechamiento urbanístico lucrativo real (AULR) m <sup>2</sup> techo	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento urbanístico lucrativo ponderado (AULP) m <sup>2</sup> techo ponderado
Vivienda colectiva con protección pública en edificación aislada	7.491,36	1,00	7.491,36
Vivienda colectiva sin protección pública en edificación aislada	1.872,84	1,00	1.872,84
Vivienda unifamiliar con protección pública en edificación aislada, pareada o adosada	1.233,39	0,70	863,37
Vivienda unifamiliar sin protección pública en edificación aislada, pareada o adosada	2.119,49	0,70	1.483,64
Comercial en edificación aislada	4590,63	1,25	5.738,28
Total aprovechamiento	17.307,71		17.449,50
Superficie del sector computable a los efectos de la determinación del AM (m <sup>2</sup> suelo)			34.899
Aprovechamiento medio (AM) del sector R8 (m <sup>2</sup> techo ponderados/m <sup>2</sup> suelo)			0,50

4.-La justificación del cálculo del aprovechamiento medio del sector R8, y en particular de los coeficientes de ponderación entre el uso predominante y los restantes usos considerados, se desarrolla en el anejo 1 de la Memoria informativa.

#### 2.2.-DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

##### 2.2.1.-Delimitación de unidades de actuación

1.-La totalidad del ámbito del sector R8 constituye una sola unidad de actuación.

2.-La totalidad de las obras de urbanización del sector se realizarán en una sola etapa, de modo que puedan ponerse en servicio simultáneamente la totalidad de las dotaciones urbanísticas públicas previstas en el PP R8.

##### 2.2.2.-Propuesta de sistema de actuación

A los efectos previstos en el art.46.3 LUCyL en relación con el art.42.2.c de dicha Ley, para la gestión del sector R8 se propone el sistema de concierto.

##### 2.2.3.-Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

1.-De conformidad con lo previsto en el art.21 LUCyL y en el art.49 RUCyL, el plazo máximo para el cumplimiento de la totalidad de los deberes urbanísticos que les corresponden a los titulares de los terrenos del sector R8, se fija en 8 años a partir de la entrada en vigor del PP R8.

2.-A su vez, el plazo máximo para el cumplimiento del deber de urbanización por parte de dichos propietarios se fija en 6 años a partir de la entrada en vigor del PP R8.

##### 2.2.4.-Alteración de las determinaciones del Plan Parcial

1.-Con arreglo a lo establecido en el art.58.1 LUCyL, las alteraciones del contenido del PP R8 tendrán en todo caso la consideración de modificaciones del mismo.

2.-No obstante lo anterior, no se considerarán alteraciones del PP R8 los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que requiera la ejecución de aquel.

##### 2.2.5.-Edificación y urbanización simultánea

1.-La urbanización podrá realizarse previa o simultáneamente a la ejecución de las construcciones o instalaciones que permita el PP R8 sobre la parcela de que se trate.

2.-En el supuesto de que se pretenda realizar simultáneamente la urbanización y la edificación, con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística el Ayuntamiento comprobará el cumplimiento de ciertos requisitos y establecerá determinadas obligaciones.

3.-Los requisitos previos y las obligaciones exigibles a los que se hace alusión en el número anterior serán los siguientes:

a) Que el Proyecto de Actuación (o el Proyecto de Urbanización en su caso) programe expresamente de forma conjunta y coordinada la ejecución de la urbanización y la de las construcciones o instalaciones a realizar en el Plan Parcial.

b) Que ya haya sido ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal:

1) La explanación.

2) La red de saneamiento.

3) Los cruces de calzada de los servicios.

4) La conexión con las redes exteriores de todos los servicios.

5) El encintado de aceras y la base del firme de las calzadas.

c) Que el solicitante de la licencia se comprometa documentalmente ante el Ayuntamiento a establecer las condiciones anteriores en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se efectúen para la totalidad o parte de las construcciones o instalaciones ejecutadas. El Ayuntamiento podrá exigir asimismo la inscripción de tales condiciones en el Registro de la Propiedad.

#### 3.-CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

##### 3.1.-CONDICIONES GENERALES

##### 3.1.1.-Condiciones generales de la edificación

1.-Son condiciones generales de la edificación:

a) Las que deben cumplir las parcelas para servir de soporte a la edificación.

b) Las que deben cumplir las edificaciones, tanto en lo que se refiere a sus propias características morfológicas como a sus relaciones con el entorno.

2.-Las parcelas y las edificaciones ubicadas en el sector R8 deberán cumplir todas las condiciones generales de edificación que establezca la normativa del instrumento de planeamiento general vigente en Astorga. A la aprobación del PP R8, dichas condiciones generales de edificación son las establecidas volumen II, apdo. II (normas generales de edificación) de las Normas Urbanísticas del PGOU A.

##### 3.1.2.-Condiciones generales de los usos

1.-Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades, para poder ser desarrolladas en los emplazamientos en los que sean autorizables en aplicación del PP R8.

2.-Todas las actividades a desarrollar en el sector R8 deberán cumplir todas las condiciones generales de uso que establezca la normativa del instrumento de planeamiento general vigente en Astorga. A la aprobación del PP R8 dichas condiciones generales de uso son las establecidas en el volumen II, apdo.II.5 (condiciones generales de uso) de las Normas Urbanísticas del PGOU A.

#### 3.2.-CONDICIONES PARTICULARES APLICABLES A LAS ZONAS Y DOTACIONES

##### 3.2.1.-Zonas y dotaciones del sector R8

1.-En atención a la regulación de las condiciones de uso y edificación que se definen en el Plan Parcial, en el sector R8 se distinguen las zonas que se relacionan a continuación, cuyas condiciones particulares de edificación y uso se regulan en su ordenanza específica:

a) Zona 1: Uso de vivienda colectiva en edificación aislada.

-Las condiciones particulares de edificación y uso se regulan en el apdo.3.2.2.

-La clave que identifica dicha zona en los planos de ordenación es Z1.

b) Zona 2: Uso de vivienda unifamiliar en edificación aislada, pareada o adosada.

-Las condiciones particulares de uso y edificación se regulan en el apdo.3.2.3.

-La clave que identifica dicha zona en los planos de ordenación es Z2.

c) Zona 3: Uso comercial y de ocio en edificio exclusivo.

-Las condiciones particulares de uso y edificación se regulan en el apdo.3.2.4.

-La clave que identifica dicha zona en los planos de ordenación es Z3.

2.-A su vez, en el sector R8 se contemplan los siguientes tipos de dotaciones:

a) Viario público:

-Las condiciones particulares de urbanización y uso se regulan en el apdo.3.2.5.

-El viario público no se identifica con ninguna clave específica en los planos de ordenación.

b) Espacios libres públicos:

-Las condiciones particulares de urbanización y uso se regulan en el apdo.3.2.6.

-La clave que identifica dicha dotación en los planos de ordenación es SL/EL.

c) Equipamientos de titularidad pública:

-Las condiciones particulares de urbanización y uso se regulan en el apdo.3.2.7.

-La clave que identifica dicha dotación en los planos de ordenación es SL/EQ.

3.2.2.-Condiciones particulares aplicables a la Zona-I

3.2.2.1.-Ámbito

Pertenecen al ámbito de la Zona I (uso de vivienda colectiva en edificación aislada) los terrenos del sector R8 que en el plano de ordenación P10 figuran identificados con la clave Z1, en los que, además de las determinaciones definidas gráficamente en los planos de ordenación del Plan Parcial, resultan de aplicación los parámetros que se especifican en los apartados siguientes.

3.2.2.2.-Usos autorizables

1.-El uso predominante es el de vivienda colectiva en edificación aislada. El número total de viviendas de la Zona I no podrá superar las 90 unidades.

2.-Los edificios que se ubiquen en los emplazamientos señalados en los planos de ordenación con la clave Z1/PP deberán destinarse exclusivamente a viviendas con protección pública, cuyo número total no podrá superar las 72 unidades.

3.-El resto de los edificios que se ubiquen en la Zona I señalados en los planos de ordenación con la clave Z1/Li deberán destinarse exclusivamente a viviendas sin protección pública, cuyo número total no podrá superar las 18 unidades.

4.-Son usos compatibles:

a) Los que se relacionan a continuación, pero únicamente cuando se desarrollen en «establecimientos domésticos», entendiéndose por tales aquellos en los que el titular de la actividad coincide con el ocupante de la vivienda, el cual desarrolla dicha actividad utilizando alguna de las piezas de dicha vivienda, siempre y cuando la misma siga cumpliendo los requisitos exigibles en cuanto a condiciones de habitabilidad:

1) Uso de servicios personales.

2) Uso de oficinas.

3) Uso de producción artesanal o reparación.

b) Uso de garaje-aparcamiento, cuando se destine mayoritariamente a satisfacer la dotación de aparcamiento privado requerida por el uso predominante y en las siguientes condiciones:

1) En los 3 edificios aislados que dan frente a la Av. Madrid Coruña, las plantas situadas por debajo de la que merezca la consideración de planta baja con respecto a la rasante de dicha calle, únicamente podrán albergar el uso de garaje aparcamiento, así como traseros vinculados a las viviendas del edificio o a las plazas de garaje, e instalaciones comunes del edificio.

2) En el resto de los edificios que se ubiquen en la Zona 1, el uso de garaje aparcamiento sólo podrá ubicarse en la planta baja tomando como referencia la rasante del resto de vías públicas y los espacios interiores de las parcelas.

3.-Son usos prohibidos todos los que no estén expresamente contemplados como usos predominantes o compatibles.

3.2.2.3.-Parcela mínima

1.-Para que puedan constituir fincas independientes las parcelas deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Superficie mínima 1.250 m<sup>2</sup>.

b) Longitud mínima de la alineación exterior 30 m.

c) Configuración geométrica que permita inscribir una circunferencia de diámetro mínimo 25 m.

2.-El número de parcelas no podrá superar las 5 unidades.

3.2.2.4.-Ordenación edificatoria

1.-La única tipología edificatoria autorizable es la de edificios aislados en su parcela.

2.-Se prevé un total de cinco edificios aislados de características similares, que deberán ubicarse en su totalidad (tanto las plantas sobre rasante como bajo rasante) dentro del área de movimiento definida para cada uno de ellos en el plano de ordenación P10.

3.-La separación entre el viario público y los espacios libres privados que existan en las parcelas, deberá materializarse mediante un cierre situado sobre la alineación exterior, ejecutado con elementos macizos hasta una altura mínima de 50 cm y máxima de 80 cm, y completado, en su caso, con protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares. La altura total del cerramiento no podrá ser menor de 80 cm ni mayor de 2,50 m, medidos con respecto a la rasante de la alineación oficial.

4.-Los espacios libres privados de las parcelas deberán o bien pavimentarse, solucionando la evacuación de las aguas pluviales, o bien ajardinarse, adoptando las medidas necesarias para garantizar la estabilidad del terreno en el caso de que la pendiente del mismo supere el 15%.

3.2.2.5.-Alturas de la edificación

1.-La altura máxima en número de plantas será:

a) En los 3 edificios aislados que dan frente a la Av. Madrid Coruña: 3 plantas (planta baja + 2), contabilizadas con respecto a la rasante de la de la citada calle.

b) En las restantes edificaciones aisladas: 4 plantas (planta baja + 3) con respecto a la rasante del resto de las vías públicas y los espacios interiores de las parcelas.

LIMITACIÓN: en la zona que haya PB+3 la planta baja sólo podrá ser destinada a uso de garaje, no computando dicha superficie a efectos de edificabilidad.

2.-La altura reguladora máxima en unidades métricas será:

a) En los 3 edificios aislados que dan frente a la av. Madrid Coruña: 9,50 m, medidos con respecto a la rasante de la de la citada calle.

b) En las restantes edificaciones aisladas: 13,00 m, medidos con respecto a la rasante del resto de las vías públicas y los espacios interiores de las parcelas.

3.-En los 3 edificios aislados que dan frente a la av. Madrid Coruña, el diseño compositivo y los materiales utilizados en los cerramientos exteriores y en los huecos correspondientes a las plantas situadas por debajo de la rasante de dicha avenida, tendrán las mismas

características que los de las plantas situadas por encima de dicha rasante.

#### 3.2.2.6.-Coeficiente de ocupación

El coeficiente de ocupación máxima (expresado en términos porcentuales) de la superficie de la parcela no se regula directamente, sino a través del área de movimiento de cada una de las edificaciones previstas, según se refleja en el plano de ordenación P10

#### 3.2.2.7.-Coeficiente de edificabilidad

1.-El coeficiente de edificabilidad máxima es de 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (m<sup>2</sup> de superficie de techo por m<sup>2</sup> de superficie de suelo de la parcela).

2.-En los 3 edificios aislados que dan frente a la av. Madrid Coruña, no se incluye en el cómputo de la superficie de techo la superficie construida de las plantas situadas por debajo de la que merezca la consideración de planta baja con respecto a la rasante de dicha calle.

#### 3.2.2.8.-Dotación de aparcamiento privado

1.-En el interior de cada parcela, ya sea al aire libre o en las construcciones existentes en la misma, deberá preverse una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m<sup>2</sup> construidos (o fracción que supere los 50 m<sup>2</sup>), que se incluyan en el cómputo de la superficie de techo.

2.-Todas las plazas de aparcamiento deberán resultar accesibles de forma individual, circunstancia que habrá de justificarse satisfactoriamente en los proyectos técnicos necesarios para la obtención de las licencias correspondientes.

#### 3.2.3.-Condiciones particulares aplicables a la Zona 2

##### 3.2.3.1.-Ámbito

Pertencen al ámbito de la Zona 2 (vivienda unifamiliar en edificación aislada, pareada o adosada) los terrenos del sector R8 que en el plano de ordenación P10 figuran identificados con la clave Z 2, en los que, además de las determinaciones definidas gráficamente en los planos de ordenación del Plan Parcial, resultan de aplicación los parámetros que se especifican en los apartados siguientes.

##### 3.2.3.2.-Usos autorizables

1.-El uso predominante es el de vivienda unifamiliar. El número total de viviendas no podrá superar las 15 unidades.

2.-Las viviendas que se ubiquen en los emplazamientos señalados en los planos de ordenación con la clave Z2/PP deberán destinarse exclusivamente a viviendas con protección pública, cuyo número total no podrá superar las 7 unidades.

3.-El resto de las viviendas que se ubiquen en la Zona 2 señalados en los planos de ordenación con la clave Z2/Li deberán destinarse exclusivamente a viviendas sin protección pública, cuyo número total no podrá superar las 8 unidades.

##### 4.-Son usos compatibles:

a) Los que se relacionan a continuación, pero únicamente cuando se desarrollen en «establecimientos domésticos», entendiéndose por tales aquellos en los que el titular de la actividad coincide con el ocupante de la vivienda, el cual desarrolla dicha actividad utilizando alguna de las piezas de dicha vivienda, siempre y cuando la misma siga cumpliendo los requisitos exigibles en cuanto a condiciones de habitabilidad y a dotación de aparcamiento privado:

1) Uso de servicios personales.

2) Uso de oficinas.

3) Uso de producción artesanal o reparación.

b) Uso de garaje-aparcamiento, cuando se destine exclusivamente a satisfacer la dotación de aparcamiento privado requerida por el uso predominante. Las dependencias destinadas a dicho uso deberán estar vinculadas indisolublemente a la vivienda unifamiliar de que se trate.

3.-Son usos prohibidos todos los que no estén expresamente contemplados como usos predominantes o compatibles.

##### 3.2.3.3.-Parcela mínima

1.-Para que puedan constituir fincas independientes las parcelas deberán cumplir los siguientes requisitos:

	Edif. aislada	Edif. pareada	Edif. adosada
--	---------------	---------------	---------------

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	240	180	120
Longitud mínima de alguno de los tramos de alineación exterior (m)	12	9	6
Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible (m)	12	9	6

2.-El número de parcelas no podrá superar las 15 unidades.

#### 3.2.3.4.-Ordenación edificatoria

1.-Las tipologías edificatorias autorizables son las siguientes:

a) Edificación aislada: se entiende por tal la que se sitúa en la parcela separada de los dos linderos laterales de la misma.

b) Edificación pareada: se entiende por tal la que se sitúa en la parcela separada sólo de uno de los linderos laterales de la misma y ajustada al otro.

c) Edificación adosada: se entiende por tal la que se sitúa en la parcela ajustada a los dos linderos laterales de la misma.

2.-En el plano de ordenación P10 se define el fondo máximo de la edificación con respecto al lindero que da al viario público.

4.-Cuando las edificaciones pretendan separarse con respecto a cualquiera de los linderos laterales de la parcela, lo harán una distancia mínima de 3 m, medida perpendicularmente al lindero en cuestión en cada uno de sus puntos.

5.-La separación entre el viario público y los espacios libres privados que existan en las parcelas, deberá materializarse mediante un cierre situado sobre la alineación exterior, ejecutado con elementos macizos hasta una altura mínima de 50 cm y máxima de 80 cm, completado, en su caso, con protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares. La altura total del cerramiento no podrá ser menor de 80 cm ni mayor de 2,50 m, medida con respecto a la rasante de la alineación oficial.

6.-Los espacios libres privados de las parcelas deberán o bien pavimentarse, solucionando la evacuación de las aguas pluviales o bien ajardinarse.

##### 3.2.3.5.-Alturas de la edificación

1.-La altura máxima en número de plantas será de 2 (planta baja + 1).

2.-La altura reguladora máxima en unidades métricas según el número de plantas será la siguiente:

a) 1 planta (PB): 3,50 m.

b) 2 plantas (PB + 1): 6,50 m.

##### 3.2.3.6.-Coeficiente de ocupación

1.-El coeficiente de ocupación máxima de la superficie de la parcela queda definido con el fondo máximo señalado en el plano de ordenación P10.

2.-En el cómputo de la ocupación se incluyen todas las plantas, tanto sobre rasante como bajo rasante.

##### 3.2.3.7.-Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad máxima es de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (m<sup>2</sup> de superficie de techo por m<sup>2</sup> de superficie de suelo de la parcela).

##### 3.2.3.8.-Dotación de aparcamiento privado

1.-En el interior de cada parcela, ya sea al aire libre o en las construcciones existentes en la misma, deberá preverse una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m<sup>2</sup> construidos (o fracción que supere los 25 m<sup>2</sup>), que se incluyan en el cómputo de la superficie de techo, con un mínimo de 2 plazas por vivienda.

2.-A los efectos de la determinación del número de plazas necesario, se excluye, en su caso, la superficie construida que se destine precisamente a aparcamiento. Si el recinto en el que se ubiquen las plazas de aparcamiento no estuviese exclusivamente destinado a dicho uso, se considerará adscrita al mismo una superficie de 20 m<sup>2</sup> de techo por plaza.

3.-No se exige que la totalidad de las plazas de aparcamiento de cada vivienda sean accesibles de forma individual.



### 3.2.4.-Condiciones particulares aplicables a la Zona 3

#### 3.2.4.1.-Ámbito

Pertencen al ámbito de la Zona 3 (uso comercial y de ocio en edificio exclusivo) los terrenos del sector R8 que en el plano de ordenación P10 figuran identificados con la clave Z3, en los que, además de las determinaciones definidas gráficamente en los planos de ordenación del Plan Parcial, resultan de aplicación los parámetros que se especifican en los apartados siguientes.

#### 3.2.4.2.-Usos autorizables

1.-El uso predominante es el uso comercial, en la modalidad de establecimientos comerciales de un único sector del tipo «supermercado», tal como se define en las condiciones generales que regulan dicho uso en el instrumento de planeamiento general vigente en Astorga. La superficie de venta no podrá ser mayor de 1.490 m<sup>2</sup>.

2.-Son usos compatibles los siguientes:

a) Los restantes usos comerciales, en cualquiera de las modalidades contempladas en las condiciones generales que regulan dicho uso en el instrumento de planeamiento general vigente en Astorga, con la única limitación de que ningún establecimiento considerando individualmente, ni tampoco el conjunto de los establecimientos a instalar en los terrenos calificados como Zona 3, pueden merecer la consideración de «gran establecimiento comercial», con arreglo a lo que establezca al respecto la legislación sectorial en materia de comercio.

b) Uso de hostelería sin residencia, sin limitación, incluyendo restaurantes, comedores colectivos y establecimientos de bebidas (cafeterías, bares y similares).

c) Uso de salas de reunión, sin limitación, incluyendo:

- 1) Salas de baile, discotecas, academias de baile y actividades similares.
- 2) Casinos, salas de juegos de azar y salas de máquinas tragaperras.
- 3) Salas de juegos recreativos.
- 4) Salas de juegos infantiles.
- 5) Salas de exposiciones.
- 6) Salas de cine.
- 7) Teatros, auditorios y salas de conciertos.

3.-Son usos prohibidos todos los que no estén expresamente contemplados como usos predominantes o como usos compatibles.

#### 3.2.4.3.-Parcela mínima

El conjunto de los terrenos calificados como Zona 3 tiene la consideración de parcela mínima, y resulta indivisible cualquiera que sea el uso (predominante o compatible) al que pretenda destinarse.

#### 3.2.4.4.-Ordenación edificatoria

1.-No se establece ninguna tipología edificatoria concreta a la que deban ajustarse las construcciones o instalaciones a realizar.

2.-Cuando dichas construcciones o instalaciones pretendan separarse de las alineaciones oficiales, lo harán en una distancia mínima de 3 m, medidos perpendicularmente a la alineación de que se trate en cualquiera de sus puntos.

3.-Los espacios libres privados de la parcela deberá o bien pavimentarse, solucionando la evacuación de las aguas pluviales, o bien ajardinarse.

#### 3.2.4.5.-Altura de la edificación

1.-La altura máxima en número de plantas será de 3 (planta baja + 2).

2.-La altura reguladora máxima en unidades métricas no se regula.

#### 3.2.4.6.-Coeficiente de ocupación

El coeficiente de ocupación máxima (expresado en términos porcentuales) de la superficie de la parcela no se regula.

#### 3.2.4.7.-Coeficiente de edificabilidad

1.-El coeficiente de edificabilidad máxima es de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (m<sup>2</sup> de superficie de techo por m<sup>2</sup> de superficie de suelo de la parcela).

2.-No se incluye en el cómputo de la superficie de techo la superficie construida en las plantas sótano o semisótano, siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

a) Los establecidos en las condiciones generales de edificación del instrumento de planeamiento general para que las plantas en cuestión merezcan la consideración de sótanos o semisótanos.

b) Albergar usos de almacenamiento no accesibles al público, usos de garaje aparcamiento, aseos, instalaciones generales del edificio y espacios de circulación que den acceso exclusivamente a cualquiera de los usos antes citados.

3.-La totalidad de la superficie construida sobre rasante, y la de las plantas sótano y semisótano que no cumplan los requisitos del número anterior, se incluyen en el cómputo de la superficie de techo.

#### 3.2.4.8.-Dotación de aparcamiento privado

1.-En el interior de la parcela, ya sea al aire libre o en las construcciones existentes en la misma, deberán preverse las plazas de aparcamiento privado que se señalan a continuación:

a) Uso comercial: las que resulten de la aplicación de lo establecido con carácter general para dicho uso, en la normativa del instrumento de planeamiento general vigente en Astorga. A la aprobación del PP R8, dicha regulación general es la establecida volumen II, apdo. II.6.10 (condiciones generales del uso comercial; ordenación de la carga descarga y dotación de aparcamiento) de las Normas Urbanísticas del PGOU A, que se aplicará cualquiera que sea la situación de los usos comerciales de que se trate (edificio exclusivo o compartido).

b) Todos los demás usos, excluido el propio uso de aparcamiento: una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida que se incluya en el cómputo de la superficie de techo.

2.-Si el número de plazas resultante de la aplicación de los estándares a los que se hace referencia en el número anterior no fuese entero, se añadirá una plaza si la fracción superase el valor de 0,50 unidades.

3.-La totalidad de las plazas de aparcamiento deberán resultar accesibles de forma individual, circunstancia que deberá justificarse satisfactoriamente en los proyectos técnicos necesarios para la obtención de las licencias correspondientes.

#### 3.2.5.-Condiciones particulares aplicables al viario público

1.-Constituyen la dotación de vías públicas del sector R8 los terrenos destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario.

2.-La dotación de vías públicas figura delimitada en el plano de ordenación P10 por las alineaciones exteriores de las zonas y de las restantes dotaciones. No se utilizan claves ni tramas para identificar el viario público en los planos de ordenación.

3.-Además de las determinaciones definidas gráficamente en los planos de ordenación del PP R8, resultan de aplicación las condiciones de urbanización que se especifican en el apdo.4.

#### 3.2.6.-Condiciones particulares aplicables a los espacios libres públicos

1.-Constituyen la dotación de espacios libres públicos del sector R8 los terrenos e instalaciones asociadas destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos, cuyo tratamiento (ajardinamiento, pavimentación, equipo y mobiliario urbano, etc.) ha de adecuarse a tales objetivos.

2.-Los espacios libres públicos del sector R8 figuran identificados en el plano de ordenación P10 con la clave SL/EL.

3.-En los espacios libres públicos, además de las determinaciones definidas gráficamente en los planos de ordenación del Plan Parcial y las condiciones de urbanización que se especifican en el apdo.4, resultan de aplicación los parámetros que se especifican a continuación.

4.-La superficie destinada a la plantación de especies vegetales en el conjunto de los terrenos calificados como espacios libres públicos en el sector R8, no será inferior a la mitad de la superficie total de los mismos.

5.-En cada uno de los paquetes delimitados en el PP R8 como espacios libres públicos, deben preverse áreas especiales para juego infantil, de superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup> y equipadas adecuadamente para su función. En el paquete que completa el espacio libre público existente en el sector R7 colindante, se admite una sola área de juegos para todo el conjunto.

6.-Se admitirán las construcciones o instalaciones destinadas a albergar actividades complementarias (ocio, cultura, servicios, etc.), cuya altura sobre rasante será de una sola planta y 6 m como máximo, y que en conjunto no ocuparán más del 5% de la superficie de cada uno de los ámbitos delimitados en el PP R8 como espacios libres públicos.

3.2.7.-Condiciones particulares aplicables a los equipamientos de titularidad pública

#### 3.2.7.1.-Ámbito

1.-Constituyen la dotación de equipamientos de titularidad pública del sector R8 los terrenos previstos para la ubicación de las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos.

2.-Los terrenos que constituyen la dotación de equipamientos de titularidad privada del sector R8 figuran identificados en el plano de ordenación P10 con la clave SL/EQ.

3.-Los equipamientos de titularidad pública son los únicos que tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas a los efectos de los deberes de cesión y urbanización.

#### 3.2.7.2.-Usos autorizables

1.-Son usos predominantemente todos aquellos que, con arreglo a la definición contenida en el art.38.1.d LUCyL merezcan la consideración de equipamientos, entre ellos los siguientes:

- Equipamiento de abastos
- Equipamiento administrativo
- Equipamiento asistencial
- Equipamiento cultural
- Equipamiento deportivo
- Equipamiento educativo
- Equipamiento funerario
- Equipamiento de ocio
- Equipamiento religioso
- Equipamiento de salud (sanitario)
- Equipamiento de seguridad

2.-Son usos compatibles cualquier otro uso complementario del predominante que, a criterio del Ayuntamiento, coadyuve a la consecución de los fines dotacionales previstos. Se exceptúa en todo caso el uso residencial, que sólo se admitirá para la vivienda familiar de quien custodie la instalación, o para la residencia comunitaria de quienes realicen la prestación o el servicio.

3.-Son usos prohibidos todos los que no estén expresamente contemplados como usos predominantes o como usos compatibles.

4.-Las sustitución de un uso de equipamiento por otro que merezca esta misma consideración, no será considerada como una alteración del contenido del Plan Parcial.

#### 3.2.7.3.-Parcela mínima

1.-El paquete de terrenos situado al norte del sector y cuya superficie es de 1.155 m<sup>2</sup>, tiene la consideración de parcela mínima, y resulta indivisible cualquiera que sea el uso al que pretenda destinarse.

2.-En el paquete de terrenos situado al sur del sector y cuya superficie es de 2.558 m<sup>2</sup>, los requisitos que tienen que cumplir las por-

ciones que se pretendan segregar para constituir fincas independientes son los siguientes:

- Superficie mínima 1.000 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de alguno de los tramos de alineación exterior 15 m.
- Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible 15 m.

#### 3.2.7.4.-Ordenación edificatoria

1.-No se establece ninguna tipología edificatoria concreta a la que deban ajustarse las edificaciones que se construyan en los terrenos calificados como equipamiento de titularidad pública.

2.-Cuando las edificaciones a ubicar en dichos terrenos pretendan separarse de la alineación oficial o de cualquiera de los linderos de las parcelas, lo harán en una distancia mínima de 3 m, medidos perpendicularmente a la alineación o al lindero de que se trate en cualquiera de sus puntos.

3.-Los espacios libres privados de las parcelas deberán o bien pavimentarse, solucionando la evacuación de las aguas pluviales, o bien ajardinarse.

#### 3.2.7.5.-Altura de la edificación

1.-La altura máxima en número de plantas será de 3 (planta baja + 2).

2.-La altura reguladora máxima en unidades métricas no se regula.

#### 3.2.7.6.-Coeficiente de ocupación

El coeficiente de ocupación máxima (expresado en términos porcentuales) de la superficie de la parcela no se regula.

#### 3.2.7.7.-Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad máxima (expresado en m<sup>2</sup> de superficie de techo por m<sup>2</sup> de superficie de suelo de la parcela) no se regula.

#### 3.2.7.8.-Dotación de aparcamiento privado

La dotación de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas no se regula.

### 4.-CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

#### 4.1.-DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

1.-Las condiciones generales de urbanización definidas en la presente Normativa determinan las especificaciones técnicas mínimas que han de cumplirse en el Proyecto de Actuación, o bien en el Proyecto de Urbanización en el caso de que aquel no contuviese la totalidad de las determinaciones sobre la urbanización del sector R8.

2.-Dichas condiciones generales de urbanización se refieren únicamente a:

a) Los servicios urbanísticos mínimos a los que se refiere el art.22.1 LUCyL, esto es, pavimentación, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

b) El acondicionamiento de los espacios libres públicos.

#### 4.2.-PAVIMENTACIÓN

1.-Las condiciones de trazado en planta del viario público y de los espacios libres públicos, se ajustarán a lo previsto en los planos de ordenación del PP R8, sin perjuicio de aquellos ajustes dimensionales de menor entidad que la ejecución de las obras de pavimentación pudieran requerir, ajustes que no podrán reducir en ningún caso la superficie total ni de los viales públicos ni de los espacios libres públicos.

2.-La pendiente longitudinal mínima será del 0,66%. Excepcionalmente podrá admitirse hasta un 0,50%, siempre y cuando se incremente adecuadamente el número de sumideros.

3.-La pendiente transversal de la calzada será del 2%. En la intersección de dos calles, la principal mantendrá su sección transversal y la secundaria se adaptará a aquella.

4.-La pendiente transversal de las aceras estará comprendida entre el 2% y el 3%, de modo que se posibilite el drenaje del agua de lluvia sin dificultar la circulación de los peatones.

5.-Las secciones estructurales de las calzadas de las vías públicas se dimensionarán en función de los siguientes parámetros:

a) La intensidad y tonelaje del tráfico previsto. A tal efecto se utilizará como mínimo la categoría de tráfico pesado "T4", según se define en las "Instrucciones 6.1 I.C. y 6.2 I.C. sobre secciones de firme", publicada en 1990 por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

b) Las características de la explanada. A tal efecto, el Proyecto de Actuación (o el Proyecto de Urbanización en su caso), deberá incluir los datos necesarios, obtenidos a partir de los ensayos correspondientes, acerca de la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo y su capacidad portante, que permitan establecer la categoría de la explanada con arreglo a los criterios establecidos en las instrucciones citadas en la letra anterior.

6.-El pavimento de los aparcamientos anejos a la vía pública será de hormigón, y estará separado del de las calzadas por un en-cintado.

7.-En los tramos de viales que prolonguen o completen viales del sector R7 contiguo, se utilizarán soluciones constructivas similares a los de éstos, tanto en la calzada, como en los aparcamientos y en las aceras.

8.-En todas las aceras cuyas dimensiones y características funcionales lo permitan, se dispondrán alcorques para la plantación de arbolado de alineación. En el plano de ordenación P10 se indican las calles en las que está previsto dicho arbolado y la disposición del mismo.

9.-El viario público se dotará de mobiliario urbano que consistirá como mínimo en papeleras o contenedores de residuos distribuidas por todo el sector, y bancos que se situarán en aquellas aceras cuya anchura, condiciones de soleamiento y dotación de arbolado lo hagan aconsejable a criterio del Ayuntamiento.

10.-En el diseño y la ejecución del viario público se observarán los requisitos de accesibilidad y supresión de barreras establecidos en la normativa sectorial aplicable, en particular las contenidas en el capítulo II (barreras urbanísticas) del título II (accesibilidad y supresión de barreras) del "Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras" vigente en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

#### 4.3.-RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

1.-El cálculo de las redes de abastecimiento de agua potable deberá efectuarse de modo que se garanticen las mismas dotaciones que se establecen en el "Proyecto de Abastecimiento de Agua de Astorga", en el que se prevén 260 l/hab.día en 2000 y 330 l/hab.día en 2012. Deberán tenerse en cuenta asimismo los usos no cuantificables en función del número de habitantes (en particular el uso comercial y de ocio), y los inherentes a la red de riego y a la de hidrantes de incendios.

2.-El material a utilizar en las conducciones será preferentemente el polietileno de alta densidad, para una presión de servicio de 10 atm como mínimo. El diámetro mínimo en las tuberías de la red de distribución (excepto en las redes de riego) será de 90 mm.

3.-La presión mínima de la red en el punto más desfavorable será de 1 atm.

4.-La velocidad de circulación del agua por la red de distribución será lo suficientemente elevada para evitar, en los puntos más desfavorables, la decantación del cloro residual por estancamiento. Se limitará asimismo su valor máximo, para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. Las velocidades de 2,25 m/sg y 0,60 m/sg son el máximo y el mínimo recomendables en las tuberías de distribución. En las de transporte pueden alcanzarse velocidades mayores.

5.-Debe preverse una instalación de hidrantes que cumpla las condiciones establecidas en el "Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios" (Real Decreto 1942/1993 de 5 de noviembre), y se ajuste a las características que establezca el Ayuntamiento o el concesionario del servicio público de abastecimiento de agua y saneamiento

6.-Los hidrantes deberán estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados; y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos (medida por espacios de dominio y uso público) no sea mayor que 200 m.

7.-La red hidráulica que abastezca a los hidrantes deberá permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante 2 horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min (excepcionalmente y por causa justificada, podrá admitirse un mínimo de 500 l/min) y una presión mínima de 10 m.c.a.

8.-La red de abastecimiento será subterránea y su trazado deberá discurrir por viales públicos o excepcionalmente por espacios libres públicos, de modo que resulte accesible en todo su recorrido.

9.-Tanto la red de distribución de agua como la totalidad de los elementos complementarios de la misma, cumplirán los requisitos que resulten de aplicación de los establecidos en:

a) El "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para las Tuberías de Abastecimiento de Agua", publicado en 1974 por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

b) Las normas e instrucciones del Ayuntamiento o del concesionario del servicio público de abastecimiento de agua y saneamiento de Astorga.

#### 4.4.-RED DE SANEAMIENTO

1.-La red de saneamiento será unitaria. Para el cálculo de caudales se tendrá en cuenta el previsto en la red de abastecimiento de agua, el de las descargas de las cámaras de limpieza y los de las aguas pluviales provenientes tanto de los espacios edificados como de los pavimentados.

2.-Los materiales a utilizar en las redes será preferentemente el hormigón (en masa o armado según el diámetro) con junta elástica de tipo enchufe campana, o el PVC con junta elástica. En las tuberías de la red general el diámetro mínimo será de 300 mm. En los usos complementarios (acometidas, etc.) el diámetro estará comprendido entre 150 mm y 250 mm; si estuviese plenamente justificado, podrán autorizarse diámetros mayores, siempre y cuando acometan directamente a pozos de registro.

3.-Las velocidades de circulación del efluente por los conductos de saneamiento estarán comprendidas entre 1 y 3 m/sg.

4.-La red de saneamiento será subterránea y su trazado deberá discurrir por viales públicos o excepcionalmente por espacios libres públicos, de modo que resulte accesible en todo su recorrido.

5.-Se dispondrán pozos de registro en los cambios de alineación y de pendiente de la tubería, en las uniones de colectores o ramales y en los tramos rectos, de modo que la distancia entre dos pozos no sea mayor de 50 m; excepcionalmente podrá autorizarse una distancia de hasta 75 m.

6.-Las aguas pluviales procedentes de los espacios pavimentados se incorporarán a la red mediante imbornales, que serán en todo caso de tipo sifónico, dispondrán de areneros que permitan la decantación de sólidos en suspensión y su extracción, y que se conectarán siempre que sea posible a los pozos de registro de la red.

7.-Las acometidas domiciliarias a la red de saneamiento se ajustarán a las normas que establezca el Ayuntamiento, tanto en lo que se refiere a la forma de ejecutarlas, como a las distancias mínimas entre las mismas o al número máximo de acometidas por edificio. En todos aquellos supuestos en se pueda producir el vertido de grasas o aceites, se dispondrá de una arqueta separadora antes de la arqueta general de acometida.

8.-El Ayuntamiento podrá exigir que en las cabeceras de los ramales se instalen cámaras de descarga asociadas a un pozo de registro, que garanticen la limpieza de la red mediante descargas periódicas regulables.

9.-Tanto la red de saneamiento como la totalidad de los elementos complementarios de la misma, cumplirán los requisitos que resulten de aplicación de los establecidos en:

a) El "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones", publicado en 1986 por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.



b) Las normas e instrucciones del Ayuntamiento o del concesionario del servicio público de abastecimiento de agua y saneamiento de Astorga.

#### 4.5.-RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1.-Las líneas de distribución, tanto de media como de baja tensión, incluidas las acometidas a las centros de transformación, discurrirán enterradas bajo las vías públicas o excepcionalmente bajo los espacios libres públicos, de modo que resulten accesibles en todo su recorrido.

2.-La línea aérea de media tensión que actualmente atraviesa el sector deberá soterrarse con arreglo a los mismos criterios a los que se hace referencia en el número anterior.

4.-Todos los centros de transformación que precise la red de distribución de energía eléctrica se ubicarán en terrenos de titularidad privada, ya sea enterrados o al aire libre en los espacios libres privados, o en el interior de las edificaciones.

#### 4.6.-RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

1.-En función del tipo de vía de que se trate, los requisitos mínimos que deberá cumplir la instalación de alumbrado público exterior serán los que se especifican en el cuadro siguiente.

	Iluminación media en servicio (lux)		Coefficiente de uniformidad Media
	Mínima	Máxima	Mínimo
Vías públicas principales (ver nota)	20	30	0,4
Resto de las vías públicas	15	25	0,3
Espacios libres públicos	15	20	0,3
Zonas de aparcamiento público en superficie	15	20	0,3

Nota.- Se consideran vías principales las siguientes:

-Av. Madrid-Coruña.

-Acceso al sector desde la Av. Madrid-Coruña hasta la parcela calificada como Zona 3.

-Entorno de la parcela calificada como Zona 3 (comercial y de ocio).

2.-Los espacios libres privados de la Zona 3 deberán disponer de una instalación de alumbrado que cumpla los mismos requisitos aplicables a los espacios libres públicos. Ello no obstante, dicha instalación no formará parte de la de alumbrado público, y el mantenimiento de la misma correrá íntegramente a cargo de los particulares.

3.-La instalación de alumbrado exterior se proyectará de tal forma que la potencia instalada de la misma sea inferior a 1 w/m<sup>2</sup> para el conjunto de los viales y los espacios libres públicos del sector.

4.-La disposición general de las luminarias se realizará de forma que la transición entre dos vías con diferentes niveles de iluminancia sea gradual.

5.-Se preverán alumbrados intensivos y reducidos, al objeto de garantizar un consumo racional de energía.

6.-Se emplearán lámparas que garanticen, además de un adecuado rendimiento, una aceptable reproducción del color, especialmente en el entorno de la parcela calificada como Zona 3 y en los espacios libres públicos.

7.-La red de suministro de energía eléctrica para alumbrado público será subterránea. Únicamente se admitirán los tendidos aéreos para dar servicio a luminarias dispuestas mediante brazo sobre las edificaciones; incluso en este caso, los cruces de calles serán siempre subterráneos.

#### 4.7.-ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

1.-Al menos la mitad de la superficie total de la dotación de espacios libres públicos del sector R8, deberá destinarse a la plantación de especies vegetales. Se utilizarán especies de fácil mantenimiento y se dispondrá una red de riego específica.

2.-En cada uno de los paquetes delimitados en el PP R8 como espacios libres públicos, deben preverse áreas especiales para juego infantil, de superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup> y equipadas adecuada-

mente para su función. En el paquete que completa el espacio libre público existente en el sector R7 colindante, se admite una sola área de juegos para todo el conjunto.

3.-Los espacios libres públicos deberán dotarse de alumbrado y de mobiliario urbano, que constará como mínimo de bancos, papeletas o contenedores de residuos y fuentes para beber, así como el equipamiento específico de las zonas de juegos infantiles.

#### 4.8.-SUPERVISIÓN ARQUEOLÓGICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1.-Las obras de urbanización del sector R8 deberán ser objeto de supervisión arqueológica, en los términos establecidos en la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2.-Dicha supervisión se aplicará únicamente a los movimientos de tierras inherentes a las obras de urbanización (no a las de edificación), y sólo a aquellas que se realicen en el contexto del proyecto de urbanización general de dicho sector, no a las obras de urbanización puntuales que puedan realizarse posteriormente.

8523

1.625,60 euros

## Anuncios Urgentes

### AYUNTAMIENTO DE VALDEFRESNO

#### ESTUDIO DE DETALLE

#### SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNCSo-0

#### NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE VALDEFRESNO

#### MEMORIA VINCULANTE

#### 1. INTRODUCCIÓN

La entidad mercantil "CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ALVALLER, S.L.", con domicilio en c/ Velázquez 5, bloque 10, 1º B, 24005, León, CIF nº B-24460289, representada por Dña. Ana Isabel Aller Barrioluengo, con D.N.I.-N.I.F. nº 10.196.552-P, es titular de una finca en el término municipal de Valdefresno, de la cual, unos 8.000 m<sup>2</sup> de superficie se encuentran incluidos en el sector de Suelo Urbano No Consolidado UNCso-0 de las Normas Urbanísticas de dicho municipio, que se sitúa al Oeste de la carretera de Golpejar. El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la citada entidad a los efectos de su tramitación y aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Valdefresno, con el objeto de ordenar urbanísticamente el citado sector, introduciendo su ordenación detallada.

El artº 50 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 149 del Reglamento que la desarrolla establecen que los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones Públicas y por los particulares, por lo que existe habilitación suficiente para la presentación del presente Estudio de Detalle.

Los terrenos cuya titularidad pertenece a la entidad promotora del presente Estudio de Detalle se corresponden con la denominada Unidad de Actuación 2, a la que más adelante nos referiremos.

#### 2. ENCUADRE DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLANEAMIENTO GENERAL

Las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Valdefresno, actualmente en vigor, fueron aprobadas definitivamente con fecha 13 de diciembre de 2002 por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de León. Constituye actualmente, por tanto, el señalado documento urbanístico, el instrumento de planeamiento general del Municipio de Valdefresno, siendo su formulación obligatoria en virtud de lo señalado en el punto 2 del artº. 33 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL), al no contar el citado Municipio con Plan General de Ordenación Urbana.

El artº. 43 de la citada LUCyL establece asimismo que dichas Normas Urbanísticas tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de

planeamiento de desarrollo. Igualmente, este planeamiento debe establecer ciertas determinaciones de ordenación general que vinculan al posterior desarrollo del instrumento de ordenación detallada, entre ellas, para el suelo urbano no consolidado, las de delimitación de sectores, indicando su aprovechamiento medio máximo y demás parámetros, así como las dotaciones urbanísticas incluidas.

En nuestro caso, según se desprende de las citadas Normas Urbanísticas Municipales y de la certificación emitida con fecha 28 de noviembre de 2003 por la Sra. secretaria del Excmo. Ayto. de Valdefresno a petición del promotor del presente instrumento (cuya fotocopia de adjunta al presente documento), operan para el citado Sector las siguientes condiciones urbanísticas particulares, señaladas en el Cap. 13 de las citadas Normas, relativas a aprovechamiento, densidad, usos y cesiones:

Denominación: SECTOR UNCso-0:

Uso previsto:

Residencial (Vivienda unifamiliar)

Aprovechamiento medio máximo: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densidad máxima viviendas: 30 viviendas / Ha.

Estas determinaciones generales, a las que deberá darse cumplimiento en el planeamiento de desarrollo, se ajustan igualmente a lo señalado en el artº 36 de la citada LUCyL, "Sostenibilidad y protección del medio ambiente", cuando se señalan, para el suelo urbano no consolidado, unas limitaciones a la densidad de 30 viviendas o 5.000 m<sup>2</sup> por hectárea en Municipios con población inferior a 20.000 habitantes que carezcan de Plan General de Ordenación.

El artº. 17 de la LUCyL establece que los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tendrán derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico y que será, en el suelo urbano no consolidado de Municipios con población inferior a 20.000 habitantes y que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector. No opera pues, en nuestro caso, ningún tipo de cesión al Ayuntamiento del aprovechamiento materializable en el sector, correspondiendo el 100% a su propietario. Igual determinación se contiene las Ordenanzas Reguladoras de las NUM.

### 3. LEY 5/99 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. DETERMINACIONES.

El citado artº 33 de la Ley Autonómica, en su punto 3, establece que los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como principal objeto la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen, estableciéndose, para el suelo urbano, la figura del Estudio de Detalle como instrumento para el desarrollo de la misma. Igualmente, el artº. 45, además de insistir en este concepto, señala que los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Fijadas por lo tanto las determinaciones de ordenación general, corresponde a esta figura de planeamiento de desarrollo, Estudio de Detalle, la ordenación urbanística del ámbito, en nuestro caso, del sector de suelo urbano no consolidado UNCso-0, objeto del presente documento.

Pues bien, entrando en el fondo de la cuestión, esto es, de los contenidos propios de los Estudios de Detalle, deberemos estar a lo señalado en el artº 43.3 de la LUCyL, cuando se señala:

"Asimismo, las Normas podrán establecer determinaciones de ordenación detallada en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado: calificación de 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 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."

Por otra parte, deberá hacerse constar también que en las propias Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Valdefresno (en adelante NUM) se señalan algunas cuestiones en lo tocante al desarrollo de sus determinaciones mediante instrumentos de ordenación detallada. Comoquiera que todas ellas vienen a incidir en cuestiones similares a las señaladas por la LUCyL, no se insistirá más en ello, únicamente indicar que las citadas Normas contienen, como es lógico, una prolija regulación de las condiciones de usos, edificación y urbanización, definiendo distintas ordenanzas reguladoras para los diferentes tipos edificatorios, por lo que el presente Estudio de Detalle se remitirá, en gran medida, a las mismas, evitando duplicar innecesariamente la normativa de aplicación. Deben destacarse en este sentido los CAP. 4, "NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS", 5, "NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN", 6, "NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN" Y 12, "ZONAS DE ORDENANZA".

### 4. REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. DETERMINACIONES.

El recientemente promulgado DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece las determinaciones y documentación que deben incluir los Estudios de Detalle, en concreto los que se redactan, como es el caso, para establecer la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado.

El artº 132 establece que los E.D. no pueden suprimir, modificar ni alterar las determinaciones de ordenación general establecidas por las N.U.M., y que deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante. También establece que dichos instrumentos deben ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística y compatibles con el planeamiento sectorial y el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de la determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.

El artº 135 establece las DETERMINACIONES que debe contener el Estudio de Detalle en suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada. Así, se señala que deberán establecerse las indicadas en el artº 128 para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales, consistentes en:

a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artºs. 103 y 127. 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 los servicios urbanos del sector.

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 artº. 104.

d) Reservas de suelo para los espacios libres 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, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector.

e) Reservas de suelo para los 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, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante 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 unida-

des deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiéndose 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 pueden 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 artículo anterior.

Dentro de las reglas y criterios que se comprenden en los arts. 103 y 127 a los efectos de establecer la calificación urbanística, se pueden citar los de asignación del uso pormenorizado, intensidad de uso o edificabilidad, asignación de tipología edificatoria, así como la regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se prevean. Las Normas pueden definir completamente los elementos de la calificación urbanística mediante sus propias ordenanzas o bien asumir, de forma total o parcial, lo dispuesto en las Normas Urbanísticas. La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como volumen o fondo, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en el núcleo de población.

El artº. 136 establece la DOCUMENTACIÓN que debe contener el Estudio de Detalle. Por una parte se señala la necesidad de una Memoria Vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia a aspectos tales como la adecuación del documento a las determinaciones de ordenación general establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales.

Además de ello, en suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, deben incluirse, al menos, los siguientes documentos:

a) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos, los siguientes:

- 1º.- Situación.
- 2º.- Topografía.
- 3º.- Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.
- 4º.- Estructura de la propiedad.
- 5º.- Dotaciones urbanísticas existentes.
- 6º.- Otros usos del suelo existentes.
- 7º.- Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.

8º.- Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.

9º.- El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.

10º.- Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales, culturales, presentes o pasados.

b) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos.

c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:

- 1ª.- Calificación urbanística.
- 2ª.- Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.
- 3ª.- Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.
- 4ª.- Servicios urbanos.

5ª.- Delimitación de unidades de actuación.

d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas.

#### 5. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO SECTORIAL

No se conoce la existencia de planeamiento sectorial o instrumento de ordenación del territorio, como Directrices de ámbito regional o subregional, que deban ser tenidos en cuenta a los efectos del desarrollo del presente documento. No existen en el ámbito del sector dotaciones urbanísticas de ningún tipo ni se tiene constancia de la existencia de elementos catalogados o protegidos que deban conservarse por sus valores naturales o culturales, aunque se procurará conservar e incorporar en lo posible, tanto en la urbanización como en las fincas privadas, los elementos de arbolado y vegetación existentes.

#### 6. CONSIDERACIONES PARA LA GESTIÓN

Conviene también reseñar someramente, además de los aspectos de planeamiento, ciertas consideraciones en relación con la gestión del suelo, necesarias para el desarrollo urbanístico del sector, por tratarse de materias íntimamente relacionadas.

El desarrollo de este suelo comporta la realización tanto de las necesarias obras de urbanización, con presentación y aprobación del Proyecto de Urbanización comprensivo de las mismas, tal y como éstas se definen en el artº 68 de la LUCyL, como de ciertas operaciones de gestión, de acuerdo con lo indicado en su Título III. Básicamente, la gestión deberá realizarse mediante actuaciones integradas, por alguno de los sistemas detallados en el artº 74 de la LUCyL. Dadas las peculiaridades del término municipal, de la estructura de propiedad y de las dificultades de desarrollo propias de este tipo de gestiones integradas, las NUM, en su artº. 3.1.1. y 3.2.6., establecen ya de por sí que los E.D. deberán incorporar una propuesta de delimitación de Unidades de Actuación, a fin de posibilitar el fácil desarrollo de las mismas, permitir la ejecución de las determinaciones de dichas Normas y del planeamiento de desarrollo, así como el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. El presente documento incorpora una propuesta en este sentido, que más adelante se describirá, además de lo que se refleja en la documentación gráfica.

Planteada así esta cuestión, el sistema de gestión indicado para el desarrollo de las Unidades de Actuación de propietario único, como son las UA-1, UA-2 y UA-3, sería el de CONCIERTO, tal y como éste se define en el artº 78 de la LUCyL. Deberá por lo tanto presentarse ante el Excmo. Ayto. el documento de gestión correspondiente, Proyecto de Actuación, con las especialidades y simplificaciones que se derivan de la aplicación de este sistema de gestión. Dado que la delimitación del sector contemplada en las NSM no contiene fincas completas, sino que parte de ellas se encuentran fuera del sector, el Proyecto de Actuación deberá incluir la operaciones de segregación necesarias en dichas fincas para permitir la inscripción futura de los restos de las mismas, externas al ámbito, que se produzcan, así como la de las parcelas resultantes de la actuación. En cuanto a la UA-4, dada la estructura de la propiedad y la problemática que en el presente documento se señala, se señala indicativamente un sistema de actuación por COOPERACIÓN, si bien los propietarios podrán promover iniciativas de otro tipo en los términos legalmente establecidos.

#### 7. INFORMACIÓN DEL TERRITORIO

El sector de suelo urbano no consolidado UNCso-0 de las NSM del Ayuntamiento de Valdefresno es un ámbito de suelo situado al Suroeste del término municipal, que cuenta con una superficie aproximada de 31.805,33 m<sup>2</sup> medida en proyección horizontal sobre planos incluidos en el documento de NSM, sin perjuicio de que esta medición pueda sufrir alguna pequeña variación como consecuencia de estudio topográfico a desarrollar. Se ubica al Oeste de la denominada carretera de Golpejar, que conduce a esta localidad partiendo del enlace existente en la carretera N-601, P.K.-321, en el denominado alto del Portillo, dentro del término municipal de Valdefresno. Su forma es sensiblemente irregular, aunque presenta una forma alar-



gada en dirección N-S, de unos 300 m. de longitud, estrechándose, en dirección E-W, hasta una longitud media de unos 75 m.

Sus límites serían básicamente los siguientes:

-Al Norte, con terrenos particulares, básicamente llanos, de monte bajo.

-Al Oeste, con terrenos particulares, en fuerte ladera, de monte bajo y pequeñas masas arboladas.

-Al Este, con la carretera de Golpejar C.V. 162/6, de la Excm. Diputación Provincial.

-Al Sur, con terrenos en ladera próximos a la carretera N-601.

Aunque el sector se sitúa en una plataforma superior con una ligera pendiente, los terrenos adyacentes presentan una orografía relativamente complicada, tal y como se deduce de los planos de información adjuntos que contienen las curvas de nivel, al existir una fuerte ladera descendente a partir de su límite Oeste, que, en algunos casos, es prácticamente una cárcava o barranco. En cualquier caso, y precisamente por eso, las propias NSM procedieron a la clasificación como suelo urbano no consolidado de aquellos terrenos situados en la parte alta de la ladera que cuentan con unas mejores condiciones orográficas, y por lo tanto, más aptos para la urbanización, excluyendo los terrenos situados más al oeste, que por su pronunciada pendiente, se clasificaron como suelo rústico de protección. En cualquier caso, la parte alta, próxima a la carretera de Golpejar, reúne unas adecuadas condiciones para la urbanización.

La carretera de Golpejar (C.V. 162/6 de la N-601 a Golpejar de la Sobarriba) es de titularidad de la Diputación Provincial y presenta una latitud de unos 5,00 m. La alineación a la carretera se establece en 6,00 m. desde el eje. Será necesario solicitar la alineación por parte de dicha administración provincial. Esta vía, que es la que estructura el sector, presenta también una notable pendiente descendente en dirección N-S.

Desde el punto de vista natural, puede destacarse la existencia de pequeñas masas de arbolado dispersas, en las zonas no edificadas, situadas al Norte y Oeste, fundamentalmente pinares, aunque también especies frondosas derivadas de plantaciones y ajardinamiento artificial de las fincas que se encuentran actualmente edificadas con vivienda unifamiliar aislada. Existe también monte bajo en la parte alta de la ladera, encontrándose el barranco o cárcava básicamente deforestada por resultar afectada por la escorrentía de las aguas de lluvia. Se aprecia un terreno muy arcilloso con mezcla abundante de gravas.

En cuanto a la descripción del resto de las características naturales de los terrenos en lo que a condiciones climáticas, geológicas, hidromorfológicas y otros se refiere, nos remitimos a la memoria informativa de las NSM por entenderse que son básicamente similares a las que se señalan para el conjunto del término municipal.

#### 8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El citado sector afecta, según se desprende de la documentación de la que se dispone, a parcelas o propiedades catastrales. Al Norte del Sector se sitúan las propiedades de mayor extensión superficial, situándose al Sur las propiedades más pequeñas, dándose además la curiosa circunstancia de que en estas últimas parcelas se han producido diversas actuaciones edificatorias dirigidas básicamente a la implantación de naves industriales. Si a esto le añadimos que es también en estas últimas parcelas donde existe un menor fondo con respecto a la carretera de Golpejar, de tal manera que es desde esta última vía donde se garantizan los accesos y servicios a las parcelas, nos encontramos con que pueden distinguirse en el sector dos situaciones claramente distintas, según consideremos las propiedades situadas al Norte y las situadas al Sur. Esto tiene una evidente traslación a la propuesta de ordenación que se plantea así como a la propia propuesta de delimitación del Sector en Unidades de Actuación, donde se tienen en cuenta las distintas circunstancias señaladas. De todo ello se dará cuenta en el apartado correspondiente. En plano adjunto se refleja indicativamente la estructura de propiedad, entre otras razones, porque ello debe servir de base para la delimitación de las Unidades de Actuación.

Las fincas que quedan afectadas por el sector, total o parcialmente, serían, de Norte a Sur, y por Unidades de Actuación:

UA-1.-Catastro de rústica 5.262 y 5.246

UA-2.-Catastro de rústica: 5.234 . Catastro de urbana 01 del Polígono 21.708

UA-3.-Catastro de urbana: 02 del Polígono 21.708

UA-4.-Catastro de rústica: 5.233 y 5.231. Catastro de urbana: 03 a 11 del Polígono 21.708

#### 9. EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

Tal y como se relaciona en el apartado anterior, existen algunas construcciones e instalaciones en el ámbito del sector, siendo necesario dar cuenta de ellas y referir el régimen o situación urbanística en el que quedarían situadas de acuerdo con el presente Estudio de Detalle. En concreto, podrían atribuirse hasta cuatro teóricas situaciones urbanísticas para las edificaciones existentes, que se reflejan en la parte normativa del presente documento, como son las siguientes:

-Edificaciones existentes que quedan legalizadas o conformes con el planeamiento.

-Edificaciones disconformes con el mismo.

-Edificaciones fuera de ordenación.

-Edificaciones incompatibles con el planeamiento.

En los tres primeros casos, las edificaciones podrían mantenerse, por no resultar imprescindible su desaparición para la ejecución del planeamiento, pudiendo mantenerse en alguna de las situaciones señaladas. En el primer caso, el planeamiento recogería íntegramente las edificaciones, mientras que en el segundo y tercer caso, se aplicarían transitoriamente los regímenes que se derivan de la aplicación del artº 64 de la LUCyL (y 2.3.3 de las NUM) hasta que se produzca su desaparición para edificación de los terrenos con arreglo al planeamiento. Las edificaciones del último supuesto no podrían mantenerse, debiendo procederse a su demolición por resultar incompatibles con la ejecución del planeamiento.

En concreto, la relación numerada de edificaciones y usos existentes, que se señalan en plano de información, serían, por Unidades de Actuación:

UA-1:	Nº 1	Nave industrial
UA-2:	Nº 2 y 5	Tendejones
	Nº 3	Piscina semiderruida
	Nº 4	Vivienda unifamiliar
UA-3:	Nº 6	Tendejón
	Nº 7	Pista de tenis
	Nº 8	Piscina
	Nº 9	Vivienda unifamiliar
UA-4:	Nº 10 a 15	Naves industriales

#### 10. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN. SERVICIOS EXISTENTES

Tal y como se puede observar en planos de información, los terrenos cuentan con diversos servicios e infraestructuras existentes, que discurren fundamentalmente a través de la carretera de Golpejar, y que será preciso complementar y reforzar a fin de que puedan servir convenientemente a la futura edificación. Se describen a continuación someramente:

-Red de saneamiento: Colector de PVC, Ø 300, que discurre a lo largo de la carretera de Golpejar, con punto de acometida al sur del sector en pozo de hormigón existente, por lo que será precisa la ejecución de un importante tramo de colector para complementar el servicio. Las naves existentes situadas al sur del sector se encuentran actualmente servidas por el colector existente.

-Red de abastecimiento de agua: Existe tubería de abastecimiento de polietileno en paralelo con el colector citado, con punto de acometida a esa misma altura, por lo que igualmente deberá complementarse el servicio. Existen dos pozos artesianos dentro de las propiedades del sector, uno en la Ud. Act. 1 y otro en la Ud. Act. 2., que podrán utilizarse para abastecimiento o riego en la futura urbanización.

-Redes eléctricas de media tensión: Existen tendidos que cruzan el sector y que se reflejan en el plano de información general. Existe un transformador lindante con la carretera de Golpejar, a unos 200 m por encima del cruce con la carretera N-601.

-Tendido telefónico: Discurre por la carretera de Golpejar.

-Resto de infraestructuras: Deberán tratarse con las Compañías suministradoras.

## 11. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. OBJETIVOS Y PROPUESTAS

### 11.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Conviene en primer lugar hacer unas precisiones en lo referente a la delimitación del sector objeto de ordenación.

Por una parte, en cuanto al límite Este del sector, se da una curiosa circunstancia como es la de que la delimitación recogida en las NUM, aparte de incorporar un tramo de la carretera de Golpejar, incluye también una franja de todas las parcelas con frente a dicha carretera que se encuentran incluidas en el área de suelo urbano industrial que se sitúa al Este, muchas de ellas ya consolidadas por la edificación. Por todo ello habría que interpretar esta situación como una imprecisión del plan en la delimitación de sectores, que complica de forma importante e innecesaria la gestión de ambos ámbitos, entendiéndose que, en orden a evitarlo, debieran independizarse perfectamente las dos áreas a fin de que no interfiera una situación en la otra. Habida cuenta que las NUM contienen determinaciones que permiten flexibilizar ligeramente la delimitación de sectores, por las razones antes apuntadas, es por lo que, en el presente documento se ha procedido a variar ligeramente la delimitación, excluyendo la franja de parcelas privadas correspondientes al sector industrial, aunque se mantiene la inclusión del tramo de la carretera de Golpejar, pues al tratarse de un suelo dotacional de dominio y uso público, ello no tendrá mayor incidencia en la gestión. A todo ello debe añadirse la intención que parece desprenderse claramente del planeamiento general de buscar fórmulas para la racional y lógica gestión del mismo.

Por otra parte, en la zona sur del Sector, vuelve a pasar lo mismo pero en sentido contrario, esto es, la delimitación prevista supone que parte del frente de las parcelas del sector se incluyan en el sector industrial al Este. Por las mismas razones, se ajusta la delimitación para adecuarla exactamente al límite de las propiedades en el frente a la carretera de Golpejar.

Por último, el límite Oeste del Sector, cuyo trazado en el planeamiento responde claramente a las condiciones impuestas por la topografía del lugar, distinguiendo la plataforma superior de las zonas de pendiente más acusada, se ha procedido a muy ligeros reajustes derivados precisamente de las condiciones topográficas reales, para una mejor y más real adaptación a las condiciones naturales de los terrenos.

De todas estas circunstancias resulta una muy ligera adaptación de los límites, en aras a una mayor racionalidad en la ordenación y en la gestión, de la que resulta una superficie total final de 32.875,49 m<sup>2</sup>, que supone un leve aumento del 1% (sobre el 5% máximo autorizado) con respecto a la superficie de 31.805,33 m<sup>2</sup> derivada de las NUM.

### 11.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

En base a lo anterior, y de acuerdo con las determinaciones establecidas en el planeamiento general, las circunstancias del territorio conocidas en base a la información urbanística expuesta y el resto de condicionantes existentes, se procede a describir la solución proyectada.

El Sector se encuentra fuertemente determinado por la presencia de la carretera de Golpejar, que es el elemento general vertebrador del área, además de proporcionarle accesos y servicios. Por otra parte, el ámbito tiene una fuerte direccionalidad N-S, a lo largo de la carretera, con un desarrollo longitudinal muy patente en este sentido, y mucho menor en su fondo, o dirección E-W, ello derivado fundamentalmente de lo ya señalado, esto es, de que en las NUM únicamente se han clasificado como urbanos los terrenos altos de la ladera, excluyendo de la urbanización los terrenos en fuerte pendiente descendente situados al Oeste del Sector. Teniendo en cuenta todo ello y los pies forzados derivados del planeamiento general,

como son los usos, intensidades y tipología edificatoria previstos, se plantea una ordenación que resuelve bastante racionalmente todos los condicionantes. Con independencia de la solución urbanística prevista para los terrenos situados al Sur del Sector, que presentan unas circunstancias especiales que luego se comentarán, se señala que a lo largo de la carretera de Golpejar se plantea una secuencia, en dirección Norte-Sur, de vivienda unifamiliar aislada o adosada, adscrita a las ordenanzas EA y EAD, que resuelve de forma ordenada y correcta el frente de la misma y la imagen del conjunto. Al Oeste de esta secuencia de viviendas, se plantea un pequeño viario local, en paralelo con la citada carretera, que aparte de resolver accesos y servicios a la edificación, estructura y vertebrata el mismo. En su parte central, este vial solamente puede ser peatonal, dadas las dificultosas condiciones orográficas de la zona y sus importantes pendientes. Perpendicularmente a la carretera de Golpejar se plantean otros viarios locales que, aparte de dotar de accesos y tráfico rodado, sirven a otros pequeños conjuntos de vivienda unifamiliar calificadas con las mismas condiciones de ordenanza señaladas, rematando el conjunto por sus extremos. De esta manera, se resuelven adecuadamente las condiciones de imagen y estructuración urbana de la zona.

Las parcelas destinadas a reservas dotacionales, equipamientos y espacios libres públicos, se ubican en la zona Norte del sector, entre las Unidades de Actuación 1 y 2, tal como se puede apreciar en planos. Igualmente, en el plano correspondiente, se ubican las plazas de aparcamiento de uso público que es necesario reservar en el área.

Para la zona sur del sector, caracterizada por una mayor división parcelaria y la existencia de algunas naves industriales, no se prevé la necesidad de dotar de nuevo viario, pues dada la estrechez del área, las parcelas pueden servirse directamente por la carretera de Golpejar. En este caso la actuación edificatoria prevista, en vivienda unifamiliar, podrá ser directa sobre la propia parcela, materializando el aprovechamiento y número de viviendas que proporcionalmente le corresponda, de acuerdo con lo que se señale en el Proyecto de Actuación correspondiente. No obstante, será preciso desarrollar un Estudio de Detalle que complemente el actual para la ubicación concreta de las reservas dotacionales necesarias.

### 12. DELIMITACIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN

Desde el punto de vista de la gestión, se propone la división de la zona Norte en tres Unidades de Actuación, coincidentes con la estructura de propiedad actual, cuestión que se beneficia por la presencia de parcelas de importante extensión superficial. Al Sur se delimita una cuarta Unidad, de mayor complejidad en su estructura de propiedad, tal como se ha señalado. Todo ello puede apreciarse en plano de información que se incluye en el documento, comprensivo de las circunstancias indicadas.

Aspecto muy relevante es que en la ordenación prevista, las tres Unidades de Actuación situadas al Norte no solamente son coincidentes con la propiedad sino que en ellas es posible la materialización exacta de la intensidad de uso o edificabilidad que corresponde a sus propietarios, de tal manera que no es necesaria ninguna operación complementaria de cesión o compensación de aprovechamientos en uno u otro sentido, lo que redundará en la claridad y eficacia en la gestión urbanística. Incluso se plantean pequeños viarios o zonas públicas coincidentes con el límite de las distintas Unidades de Actuación, que además de permitir la total independencia en la ejecución de unas y otras, contribuye a una adecuada resolución e imagen de los distintos grupos edificatorios previstos.

En lo que se refiere a la zona Sur del Sector ya se adelantó que la propiedad se encuentra mucho más dividida, además de haberse acometido diversas actuaciones edificatorias de naves industriales, que son tipologías y usos no previstos en el sector. Todo ello, unido al escaso fondo que presentan los terrenos en este punto con respecto a la carretera de Golpejar, exige una solución específica que dé respuesta a todas estas circunstancias. La solución deberá asimismo ponerse en coordinación con la propuesta de delimitación de Unidad de Actuación, por tratarse ésta de una cuestión íntimamente relacionada con la ordenación.

Por todo ello, la propuesta consiste en delimitar en esta zona una única Unidad de Actuación, de uso residencial, y calificación de estas parcelas con ordenanza EAD (edificación adosada) y EA (edificación abierta), como el resto del Sector, atribuyéndose a la misma el aprovechamiento y número de viviendas global correspondiente a su superficie total, para que en la posterior fase de gestión se puedan redistribuir los aprovechamientos en cada una de las parcelas. Dadas las características del área, su fondo y otras características, no se estima necesario el señalamiento de nuevo viario, pudiendo servirse las parcelas directamente de la carretera de Golpejar. Ello permitirá, en el momento que se proceda a la gestión del área, la redistribución de aprovechamientos parcela a parcela, sin necesidad de reparcelación, sin perjuicio de la conveniencia de proceder puntualmente a alguna regularización de linderos. En lo que se refiere a la situación de las construcciones existentes, algunas recientemente levantadas, se propone dejarlas en situación de "disconformes con el planeamiento", esto es, que podrían mantenerse indefinidamente en su actual situación con sometimiento al régimen previsto para este tipo de edificaciones en el artº 64 de la LUCyL. En el momento en que el propietario decidiese edificar con arreglo a lo establecido en este documento, podría hacerlo, previa demolición de lo actualmente construido.

Se apunta incluso como posibilidad de futuro que, entendiendo la dificultad que supone la desaparición de construcciones recientemente realizadas y la vocación industrial de algunas áreas del entorno, el propio Ayuntamiento pudiera en el futuro promover una modificación de las NUM consistente en excluir del Sector esta Unidad de Actuación nº 4, clasificándola como Suelo Urbano Consolidado con calificación industrial, solución factible toda vez que, como hemos visto, las parcelas quedan perfectamente servidas a través de la carretera de Golpejar. Al quedar las construcciones adecuadas a las condiciones del planeamiento, resultaría clara la condición de urbano consolidado de los terrenos.

#### 13. CUADRO GENERAL DE LA ORDENACIÓN. PARÁMETROS Y SUPERFICIES

A continuación se acompaña cuadro general de la ordenación, indicando, para cada Unidad de Actuación, los parámetros urbanísticos y superficies aplicables. Estos parámetros se asignan en conjunto para manzanas completas o unidades zonales, sin definir la parcelación interior, pues esta cuestión se definirá en el momento que se desarrolle la reparcelación de los terrenos, con adecuación a las condiciones de parcela que específicamente se señalan para cada tipo de ordenanza.

Como se observa, se ha procedido a un pequeño reajuste en la asignación de aprovechamientos y número de viviendas para cada área, quedando éstos ligeramente por debajo de los máximos teóricos establecidos por las Normas Urbanísticas, toda vez que no resulta posible llegar a la materialización total de los mismos debido a las características objetivas del territorio y a las condiciones de parcelación que se imponen por las ordenanzas aplicables.

#### 14. DESCRIPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN. ESQUEMAS DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS. TRÁFICO Y ACCESIBILIDAD

El presente Estudio de Detalle incorpora planos esquemáticos de redes de servicios e infraestructuras que será preciso concretar en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Se prevé la acometida de saneamiento, como se ha señalado, en un punto situado al sur del sector, de ahí que se deba ejecutar un tramo importante de colector a lo largo de la carretera de Golpejar para dotar adecuadamente del servicio. Igualmente deberá complementarse la red de abastecimiento de agua potable para dotación del Sector. En concreto, se incorporan los siguientes esquemas de servicios, que se distribuyen a través de la red viaria rodada prevista, dando servicio a las diferentes edificaciones:

- Red de saneamiento
- Red de abastecimiento de agua potable y riego viario
- Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público
- Red de telefonía
- Red de televisión por cable

#### -Red de telecomunicaciones

Se incorpora asimismo plano esquemático de circulación rodada y esquemas de viales previstos, indicándose perfiles y altimetrías. Los itinerarios peatonales deberán adaptarse a la legislación autonómica en materia de accesibilidad y supresión de barreras, Ley 3/1998 de 24 de junio y Reglamento D. 217/2001, de 30 de agosto, que la desarrolla, extremos que se concretarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

#### 15. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PRESENTE DOCUMENTO. CONCLUSIÓN

En base a los contenidos establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el presente documento se compone de:

- MEMORIA VINCULANTE (CON INFORMACIÓN URBANÍSTICA)
- ORDENANZAS REGULADORAS
- ESTUDIO ECONÓMICO

#### -PLANOS DE INFORMACIÓN:

- 01/08 Situación.
- 02/08 Inserción en el planeamiento urbanístico municipal.
- 03/08 Información urbanística. Topografía. Construcciones, vegetación y usos existentes.
- 04/08 Estructura de la propiedad

#### -PLANOS DE ORDENACIÓN:

- 05/08 Calificación urbanística. Reservas dotacionales. Delimitación de Unidades de Actuación.
- 06/08 Red viaria. Plazas de aparcamiento. Tráfico. Perfiles.
- 07/08 Esquemas de servicios 1:
  - Red de saneamiento
  - Abast. Agua y riego
  - Energía eléctrica B.T. y Alumbrado
- 08/08 Esquemas de servicios 2:
  - Red de telefonía
  - Televisión por cable
  - Telecomunicaciones

Confiando en haber desarrollado adecuadamente los contenidos, documentación y determinaciones propios del Estudio de Detalle de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística y Normas Urbanísticas Municipales, se somete el presente documento a la tramitación y aprobación si procediese por los órganos municipales competentes, por lo que se firma en León, a 5 de mayo de 2004.

El Arquitecto, Juan B. Fernández Díez.

#### CUADRO JUSTIFICATIVO SECTOR SUNCs0-0

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 APROVECHAMIENTO: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 DENSIDAD VIVIENDAS: 30 VIV./HA  
 RESERVAS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES: SEGUN LEY 599 (ART. 43.3)  
 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN: SUPERFICIES Y PARAMETROS.

#### UA.1

ZONA	CALIFICACION	SUPERFICIE	APROVECHAM.	Nº MAX. VIVIENDAS	APARCAMIENTO PUBLICO
AREAS RESIDENCIALES					
EA-EAD1.1	UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA	5844,75 m <sup>2</sup>	4190,99 m <sup>2</sup>	27	---
AREAS DOTACIONALES					
EQP1	EQUIPAMIENTO LOCAL	1027,60 m <sup>2</sup>	---	---	---
VL	VIARIO PUBLICO (LOCAL)	1693,72 m <sup>2</sup>	---	---	33
VG	VIARIO PUBLICO (GENERAL)	230,05 m <sup>2</sup>	---	---	---
TOTAL UNIDAD DE ACTUACION					
TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE ACTUACION		8896,12 m <sup>2</sup>			
TOTAL SUPERFICIE CON DERECHO APROVECHAMIENTO		8666,07 m <sup>2</sup>	4190,99 m <sup>2</sup>	27	33

#### UA.2

ZONA	CALIFICACION	SUPERFICIE	APROVECHAM.	Nº MAX. VIVIENDAS	APARCAMIENTO PUBLICO
AREAS RESIDENCIALES					
EA-EAD2.1	UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA	1862,16 m <sup>2</sup>	1469,95 m <sup>2</sup>	8	---
EA-EAD2.2	UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA	2392,87 m <sup>2</sup>	1886,09 m <sup>2</sup>	10	---
EA-EAD2.3	UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA	1511,10 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	3	---
AREAS DOTACIONALES					
EQP1	ESPACIO LIBRE PUBLICO LOCAL	1017,34 m <sup>2</sup>	---	---	---
VL	VIARIO PUBLICO (LOCAL)	1922,24 m <sup>2</sup>	---	---	42
VG	VIARIO PUBLICO (GENERAL)	424,11 m <sup>2</sup>	---	---	---
TOTAL UNIDAD DE ACTUACION					
TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE ACTUACION		9149,25 m <sup>2</sup>			
TOTAL SUPERFICIE CON DERECHO APROVECHAMIENTO		8725,04 m <sup>2</sup>	3956,04 m <sup>2</sup>	21	42



UA.3

ZONA	CALIFICACION	SUPERFICIE	APROVECHIAM.	Nº MAX. VIVIENDAS	APARCAMIENTO PUBLICO
<b>AREAS RESIDENCIALES</b>					
EA-EAD0.1	UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA	1313,51 m <sup>2</sup>	995,98 m <sup>2</sup>	6	—
EA-EAD0.2	UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA	1027,70 m <sup>2</sup>	1108,31 m <sup>2</sup>	6	—
<b>AREAS DOTACIONALES</b>					
VI	VIARIO PUBLICO (LOCAL)	1066,77 m <sup>2</sup>	—	—	32
VI	VIARIO PUBLICO (GENERAL)	297,00 m <sup>2</sup>	—	—	—
<b>TOTAL UNIDAD DE ACTUACION</b>					
TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE ACTUACION		4304,98 m <sup>2</sup>			
TOTAL SUPERFICIE CON DERECHO APROVECHAMIENTO		4007,98 m <sup>2</sup>	2003,99 m <sup>2</sup>	12	32

UA.4

ZONA	CALIFICACION	SUPERFICIE	APROVECHIAM.	Nº MAX. VIVIENDAS	APARCAMIENTO PUBLICO
<b>AREAS RESIDENCIALES</b>					
EA-EAD0.1	UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA	8105,64 m <sup>2</sup>	5029,85 m <sup>2</sup>	30	—
<b>AREAS DOTACIONALES</b>					
EQP04*	EQUIPAMIENTO LOCAL	502,99 m <sup>2</sup>	—	—	—
ELP04*	ESPACIO LIBRE PUBLICO LOCAL	502,99 m <sup>2</sup>	—	—	—
VI	VIARIO PUBLICO (LOCAL)	948,05 m <sup>2</sup>	—	—	57
VI	VIARIO PUBLICO (GENERAL)	465,53 m <sup>2</sup>	—	—	—
<b>TOTAL UNIDAD DE ACTUACION</b>					
TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE ACTUACION		10252,24 m <sup>2</sup>			
TOTAL SUPERFICIE CON DERECHO APROVECHAMIENTO		10099,71	5029,85 m <sup>2</sup>	30	57

TOTAL SECTOR

	SUPERFICIE	APROVECHIAM.	Nº MAX. VIVIENDAS	APARCAMIENTO PUBLICO
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR	32875,49 m <sup>2</sup>			
TOTAL SUPERFICIE CON DERECHO APROVECHAMIENTO	31458,80 m <sup>2</sup>	15180,97 m <sup>2</sup>	90	164
	( 1. )	( 2. )	( 3. )	( 4. )

EQUIPAMIENTO PUBLICO LOCAL	1518,99 m <sup>2</sup>	( 5. )
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	1520,33 m <sup>2</sup>	( 6. )

\* SITUACION A DEFINIR EN ESTUDIO DE DETALLE COMPLEMENTARIO JUSTIFICACION DE PARAMETROS LEGALES.  
 LA SUPERFICIE COMPUTABLE ASPECTOS DE APROVECHAMIENTO SE OBTIENE DEDUCIENDO EL VIARIO EXISTENTE (CARRETERA DE GOLPEJAR).  
 (1) Superficie computable a efectos de aprovechamiento... 32.875,49 m<sup>2</sup> - 1416,69 m<sup>2</sup> = 31.458,80 m<sup>2</sup>  
 (2) Aprovechamiento máximo del sector... 31.458,80 m<sup>2</sup> x 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 15729,40 m<sup>2</sup>  
 (3) Número máximo de viviendas del sector... 3.146,14 x 30 viv./Ha = 94 viv.  
 (4) Número mínimo de aparcamientos públicos... 15.180,87 m<sup>2</sup>/100 = 152  
 (5) Equipamiento público local mínimo (reserva ley 5/99)... 15.180,87 m<sup>2</sup> x 10% = 1518 m<sup>2</sup>  
 (6) Zonas verdes y espacios libres (reserva ley 5/99)... 15.180,87 m<sup>2</sup> x 10% = 1518 m<sup>2</sup>

ORDENANZAS REGULADORAS

El Estudio de Detalle debe incorporar una parte normativa, concretada en unas Ordenanzas de Uso del Suelo, en materia de edificación y urbanización, para que la ordenación detallada sea efectivamente completa. No se pretende una repetición innecesaria de aspectos ya recogidos en las Normas Municipales, por lo que solamente se regularán algunos aspectos específicos del presente ámbito que se consideran necesarios, remitiéndose a dichas NUM en lo referente a buen número de aspectos.

ARTº. 1 - ÁMBITO DE DESARROLLO

El presente Estudio de Detalle del sector de suelo urbano no consolidado UNCso-0 de las Normas Urbanísticas Municipales de Valdefresno constituye el instrumento de ordenación detallada de este ámbito con las condiciones y efectos que se señalan en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, Reglamento que la desarrolla y artículos concordantes de las citadas Normas Urbanísticas Municipales.

ARTº. 2 - PLANEAMIENTO GENERAL LEGITIMADOR

La ordenación detallada que en el presente documento se formula se establece en aplicación de las determinaciones contenidas en el planeamiento general, Normas Urbanísticas Municipales, respetando la ordenación general establecida por éstas. Dicho planeamiento general legitima la tramitación y aprobación del presente instrumento de planeamiento de desarrollo.

Las citadas Normas Urbanísticas Municipales tendrán plena aplicación supletoria y subsidiaria, en el ámbito del sector UNCso-0, en todo lo no regulado por el presente documento. De forma específica será de aplicación toda la normativa reguladora de edificación y urbanización que allí se contiene, en relación con la calificación urbanística que en el presente documento se establece para las distintas zonas.

Las Normas Urbanísticas Municipales, establecen para este ámbito los siguientes parámetros reguladores fundamentales, deducidos de las determinaciones que las integran:

- Uso predominante: Residencial (C=1) Aislada o Adosada con densidad de 30 viv/ha.
- Usos complementarios: Los mismos que en 12.3.2.
- Sistemas Generales: Tramo de la carretera de Golpejar C.V. 162/6, según delimitación del sector contenida en los planos de ordenación.
- Aprovechamiento medio máximo: 0,5 u.a./m<sup>2</sup>.

-Dotaciones Públicas: Espacios libres, equipamientos y aparcamientos, todo ello según estándares legales y recogidos a su vez en las NUM.

-Aprovechamiento atribuible a los propietarios: 100% del materializable en el sector.

ARTº. 3 MODIFICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO

La presente ordenación detallada se desarrolla sin perjuicio de las potestades de modificación de la misma que en la Ley de Urbanismo de Castilla y León se regulan, bien sea mediante la presentación de nuevo Estudio de Detalle que modifique el presente, bien por la vía contemplada en el artº 58 de la misma.

A los efectos del presente documento, no se entenderá necesaria la tramitación de una modificación de la ordenación detallada si en la fase de gestión procediese el reajuste o adaptación de los límites del sector o de las Unidades de Actuación aquí definidos para adecuarlos al deslinde real de las propiedades que los componen, siempre y cuando que este reajuste no suponga, en más o en menos, una variación en superficie superior al cinco por ciento. Igualmente, en el documento de gestión podrán reajustarse, para las distintas Unidades de Actuación, y sin necesidad de modificación del planeamiento, los parámetros de aprovechamiento correspondientes, todo ello en proporción a las variaciones de superficie que se produzcan en virtud de lo indicado anteriormente.

ARTº. 4 - CONTENIDOS

El presente documento desarrolla los contenidos de ordenación detallada señalados en el artº 44.3 de la LUCyL y Reglamento que la desarrolla, esto es, calificación de 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, todo ello con las particularidades señaladas en dicho artículo, esto es:

- a) Con destino tanto a espacios libres 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.

ARTº. 5 - PLAZOS

De acuerdo con lo establecido en el artº 2.5 de las N.U.M y 21 de la LUCyL, el instrumento que establezca la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado deberá establecer plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos. A los efectos del presente documento, y dado que en las NUM no se contiene programación alguna en este sentido, ni se deduce de las condiciones del sector la existencia de un especial interés público en su desarrollo, se establece en este sentido el plazo general de 8 años establecido por defecto en dicho artº 21 de la LUCyL para el cumplimiento de este tipo de deberes, a computar desde la entrada en vigor de este documento.

ARTº. 6 - CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

El presente documento califica las distintas zonas resultantes de la ordenación, estableciendo usos pormenorizados e intensidades de uso. Los parámetros que en el presente documento se establecen se hace por zonas o manzanas de las definidas en la ordenación, no señalándose la parcelación interior, que se fijará en el proceso de reparcelación, con asignación a cada parcela resultante de los aprovechamientos y demás parámetros que correspondan.

En concreto, se establecen las siguientes calificaciones:

EAD. Corresponden a zonas privadas sometidas a la calificación de ordenanza de vivienda unifamiliar adosada, tal y como ésta se regula pormenorizadamente en el apartado 12.3.2 de las NUM, a las que este documento se remite íntegramente.

EA. Corresponden a zonas privadas sometidas a las calificación de ordenanza de vivienda unifamiliar abierta, tal y como ésta se regula pormenorizadamente en el apartado 12.3.3 de las NUM, a las que este documento se remite íntegramente.

ELP. Corresponden a zonas públicas calificadas como "Espacios Libres", de carácter local, destinadas al recreo y esparcimiento, y de obligatoria cesión por aplicación de la Ley y las NUM. Este documento se remite íntegramente a la regulación pormenorizada que de

esta calificación se contiene en los apartados correspondientes de las NUM.

EQP. Corresponden a zonas calificadas como "Equipamientos", de carácter local, destinadas a la dotación de servicios comunitarios y de obligatoria cesión por aplicación de la Ley y NUM. Este documento se remite íntegramente a la regulación pormenorizada que de esta calificación se contiene en los apartados correspondientes de las NUM.

VL. Corresponde a zonas públicas calificadas como viario de carácter local, destinados al tráfico rodado o peatonal, el transporte y la movilidad, de obligatoria cesión al Ayuntamiento. Este documento se remite íntegramente a la regulación pormenorizada que de esta calificación se contiene en los apartados correspondientes de las NUM.

Con independencia de lo anterior, el tramo de la carretera de Golpejar, incluido en el ámbito del sector, tiene la condición de Viario Público General, VG, por aplicación del planeamiento general, tal y como se expresa en el artº 8.7.2. de sus ordenanzas reguladoras, al tratarse de carretera provincial.

#### ARTº 7 - COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Corresponde a la ordenación detallada establecer, de forma razonada, los coeficientes de ponderación para los distintos usos lucrativos, de tal manera que se posibilite la posterior equidistribución. En nuestro caso, el coeficiente de ponderación del uso predominante, vivienda unifamiliar adosada o abierta, viene ya establecido por el planeamiento general, correspondiéndole la unidad (C=1). No se consideran otros usos privativos en el área, luego no es necesario fijar otro tipo de coeficientes.

#### ARTº 8 - REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN

Como se señaló en el artº. 2 de las presentes Ordenanzas Reguladoras, las Normas Urbanísticas Municipales serán de plena aplicación supletoria y subsidiaria para el presente Estudio de Detalle, en todo lo no regulado específicamente por éste en el marco de sus competencias. De forma muy especial, será de aplicación todo lo contenido en los CAP. 4, "NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS", 5, "NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN", 6, "NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN" Y 12, "ZONAS DE ORDENANZA", en lo que se refiere a la regulación de la edificación y la urbanización, los usos, y las distintas ordenanzas y tipologías edificatorias. No obstante, atendiendo a algunas singularidades que en el presente ámbito se presentan, se establecen las siguientes determinaciones particulares de aplicación en el sector, que no contradicen o menoscaban las señaladas en el citado planeamiento general:

a. El retranqueo que fija la posición de los frentes de las futuras edificaciones a construir, se adecuará a las condiciones prescritas en la ordenanza de zona aplicable en cada caso, y será único para cada conjunto o grupo.

b. Dadas las condiciones de ocupación de parcela, las rampas de acceso a garaje situado bajo rasante tendrán pendiente libre.

c. A los efectos de determinación de la rasante de referencia para la fijación de la altura máxima de las edificaciones o del número máximo de alturas, se considerará la correspondiente al vial en el que se produzca el acceso a dichas edificaciones. De forma expresa, el vial peatonal que se prevé en la presente ordenación no servirá como rasante de referencia a ninguno de los efectos anteriormente señalados.

#### ARTº 9 - UNIDADES DE ACTUACIÓN

Tal y como se establece en la LUCyL y en las NUM (artº 3.2.5), la gestión de actuaciones integradas se desarrollará sobre áreas interiores al Sector o coincidentes con el mismo, denominadas Unidades de Actuación. El presente Estudio de Detalle, delimita cuatro Unidades de Actuación en el Sector para su futura gestión, atendiendo a las circunstancias de ordenación y distribución de la propiedad que en la Memoria se describen. Las características de las citadas Unidades se describen en los distintos documentos que componen el presente Estudio de Detalle.

A los efectos de facilitar la gestión independiente de las Unidades de Actuación delimitadas, la ordenación recogida en el presente Estudio de Detalle fija exactamente dentro de cada una de ellas el

aprovechamiento patrimonializable por los propietarios de los terrenos.

#### ARTº 10 - EDIFICIOS EXISTENTES A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PRESENTE E.D.

En el sector existen distintas edificaciones, debiendo establecerse un régimen urbanístico concreto para cada una de ellas. En el presente artículo se establecen y regulan hasta cuatro situaciones distintas para los edificios existentes en el sector, cuyo régimen se señala a continuación:

a) Edificios que se recogen por el planeamiento: Son edificios que por razón de su situación física, uso y superficie construida pueden quedar recogidos por el planeamiento, al adecuarse plenamente a las condiciones del mismo. En este caso se encuentran edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada, no afectadas por viario, cuyas parcelas se califican como EA-EAD (Abierta o Adosada). Lógicamente, los parámetros de edificabilidad consumidos por estas construcciones se deberán extraer de los globales asignados a las distintas Unidades de Actuación.

Vivienda unifamiliar 4 UA-2

Vivienda unifamiliar 9 UA-3

b) Edificios disconformes con el planeamiento: Son edificios no afectados por viarios o espacios públicos y que por lo tanto, por razón de su situación, pueden mantenerse, pero que al presentar algún tipo de inadecuación al planeamiento, por razón de su uso o aprovechamiento, el plan determina que se sitúen en régimen de "disconforme con el planeamiento". En este caso se encuentran edificaciones destinadas a naves industriales de reciente construcción cuya desaparición no se prevé de forma inmediata. Estos edificios quedan sometidos al régimen establecido en el citado artº 64 de la LUCyL y concordantes del Reglamento que la desarrolla, y en las parcelas que ocupan se podrá edificar con arreglo a lo establecido en el planeamiento, previa demolición de las construcciones disconformes.

Nave industrial 1 UA-1

Naves industriales 10 a 15 UA-4

c) Edificios fuera de ordenación: Son edificios no afectados por viarios o espacios públicos y que por lo tanto, por razón de su situación, pueden mantenerse, pero que al presentar algún tipo de inadecuación grave con el planeamiento, por razón de su uso o aprovechamiento, el plan determina que se sitúen en régimen de "fuera de ordenación". Estos edificios quedan sometidos al régimen establecido en el citado artº 64 de la LUCyL y concordantes del Reglamento que la desarrolla, y en las parcelas que ocupan se podrá edificar con arreglo a lo establecido en el planeamiento, previa demolición de las construcciones disconformes. No se considera ningún caso de este tipo.

d) Edificios incompatibles con el planeamiento: Son edificios que por razón de su situación, al resultar afectados por viarios, espacios libres o equipamientos recogidos en la ordenación, deben desaparecer necesariamente para permitir la ejecución del planeamiento. Dentro de esta situación se encuentran algunos tendejones y construcciones de menor importancia.

#### ARTº 11 - PARCELACIONES

No se fijan en el presente documento condiciones específicas para la parcelación, remitiéndose íntegramente este Estudio de Detalle a lo contenido sobre el particular en las NUM en cuanto a condiciones de parcela mínima, frentes mínimos de parcela y otros extremos, aspectos básicamente contenidos en los CAPÍTULOS 5 Y 12.

La parcelación que se contiene en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle para cada zona o manzana es meramente indicativa, debiéndose concretar la misma en el correspondiente Proyecto de Actuación, siempre con sujeción a las condiciones derivadas del planeamiento general, anteriormente señaladas. Igualmente, en el citado Proyecto de Actuación, al concretarse la reparcelación, podrán también reasignarse ligeramente los parámetros de aprovechamiento sobre cada parcela, también con sujeción a las ordenanzas reguladoras correspondientes y a los aprovechamientos globales establecidos para cada manzana.

León, a 5 de mayo de 2004.-El Arquitecto, Juan B. Fernández Díez.

6714

785,60 euros

## AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Intentado por el trámite usual de notificaciones, sin resultado alguno, por el presente anuncio se comunica a don Clemente Fernández Flórez, cuyo último domicilio conocido fue en calle Brianda de Olivera, 11 - 1º B de León, en aplicación del artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el Decreto de esta Alcaldía de fecha 28 de julio de 2005, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Participo a usted que el Ilmo. señor Alcalde-Presidente de este Excmo. Ayuntamiento, en Decreto dictado en el día de la fecha, ha adoptado la siguiente resolución:

En la ciudad de León, a 28 de julio de 2005.

Visto el expediente nº 418/04 de Establecimientos, promovido por la Comunidad de Propietarios Brianda de Olivera 11, formulando denuncia relativa a establecimiento sito en el local bajo izda. de la calle Brianda de Olivera, 11, cuyo titular es don Clemente Fernández Flórez, que se encuentra ejerciendo la actividad de almacén de vehículos de desguace, careciendo de la preceptiva licencia municipal de apertura exigida en los artículos 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y 305 de las Ordenanzas integrantes del Plan General de Ordenación en vigor, así como, en su caso, de la previa autorización municipal exigida en el artículo de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, ésta Alcaldía en el ejercicio de las atribuciones que le son conferidas por el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 781/86 de 18 de abril, RESUELVE:

ÚNICO: Requerir a don Clemente Fernández Flórez, para que en el plazo de quince días, contados a partir del siguiente al de la notificación de esta resolución, solicite la oportuna licencia ambiental y/o apertura, según proceda conforme a las características de la actividad y del local en que se pretende su ejercicio, adjuntando al efecto la necesaria documentación exigida por la normativa en vigor, con apercibimiento de que la inobservancia de lo indicado dará lugar a la aplicación de sanciones de todo orden y, a su vez, al cierre y precintado de la actividad en ilegal funcionamiento.

Así lo acordó, mandó y firma el Ilmo. señor Alcalde, ante mí, el Secretario que doy fe.

Lo que traslado a usted para su conocimiento, notificación y efectos consiguientes, significándole que contra el Decreto que antecede, por ser de menor trámite, no cabe recurso alguno, pudiendo no obstante ejercitar cualquier otra acción que estime conveniente en defensa de su derecho.”

León, 10 de noviembre de 2005.-El Alcalde, P.D., Rafael Pérez Cubero.

9242 36,80 euros

\* \* \*

PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 08-04: APROBACIÓN DEFINITIVA

El Sr. Secretario General de este Excmo. Ayuntamiento ha emitido con fecha 14 de noviembre de 2005 la certificación que seguidamente se transcribe, acreditativa de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación de referencia:

“CERTIFICO.- Que, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de julio de 2005, acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación coincidente con el Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 08-04, presentado por la mercantil PROMOCIONES INMOBILIARIAS CASTILLO ÁLVAREZ SL, el día 13 de julio de 2005, y redactado el Arquitecto don José Ignacio Cimas Fernández, en el marco de la normativa aplicable al SISTEMA DE CONCIERTO, como sistema de actuación propuesto por la citada entidad mercantil, en su calidad de representante del conjunto de propietarios de los terrenos integrantes de la citada Unidad de Actuación; asumiendo el papel de urbanizador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de

Urbanismo de Castilla y León, el conjunto de propietarios que, a la vista del convenio suscrito el día 22.02.2005, garantizan solidariamente la actuación, concretamente, la entidad mercantil promotora del expediente y el Obispado de León.

Asimismo, CERTIFICO.- Que, finalizado el período de información pública, cuya apertura se acuerda por la Junta de Gobierno Local en la citada sesión de 22 de julio de 2005, a cuyo efecto se publicaron anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 182, de 23 de agosto de 2005 y demás medios previstos en la legislación vigente, no consta que hayan formulado alegaciones. Razón por la cual, a tenor de lo dispuesto en el artículo 258.1.a).2º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación coincidente con el Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 08-04, presentado por la mercantil PROMOCIONES INMOBILIARIAS CASTILLO ÁLVAREZ SL, el día 13 de julio de 2005, y redactado el Arquitecto don José Ignacio Cimas Fernández, puede entenderse aprobado definitivamente sin necesidad de resolución expresa.”

Contra la aprobación definitiva de este proyecto, que pone fin a la vía administrativa, podrá usted interponer directamente recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de León, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de recepción de la presente notificación.

No obstante, con carácter potestativo y previo al anterior recurso, podrá interponer recurso de reposición en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de recepción de la presente notificación ante este Excmo. Ayuntamiento, recurso que se entenderá desestimado si en el plazo de un mes no se notifica la oportuna resolución, a efectos de interposición del correspondiente recurso contencioso administrativo, que habrá de interponerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de notificación de la resolución expresa del recurso de reposición o en el plazo de seis meses contado a partir del día siguiente a aquel en que se haya producido su desestimación por silencio.

Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime procedente ejercitar.”

León, 15 de noviembre de 2005.-El Alcalde, P.D., Rafael Pérez Cubero.

9245 44,80 euros

\* \* \*

PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 07-01: APROBACIÓN INICIAL

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de octubre de 2005, se aprobó INICIALMENTE el proyecto de referencia, según documentación presentada por don Pablo Amable Rodríguez González, en representación de la AGRUPACIÓN PROMOTORA DEL SECTOR NC 07-01.

Lo que se hace público, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 154 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para que, durante el plazo de UN MES, contado a partir del día siguiente al de la última publicación del presente anuncio, que se efectuará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, en el Boletín Oficial de Castilla y León y en la prensa local, pueda examinarse el expediente en la Adjuntía de Urbanismo de la Secretaría General y presentarse las alegaciones y reclamaciones que se estimen pertinentes, transcribiéndose seguidamente la parte resolutoria del acuerdo de referencia:

“... SE ACORDÓ:

1º.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Estudio de Detalle del Sector NC 07-01, del Plan General de Ordenación Urbana de León, de Suelo Urbano No Consolidado, delimitado entre la vía férrea de FEVE y la calle Maestro Jusquín y promovido por don P. Amable Rodríguez González, quien manifiesta actuar en representación de la “Agrupación Promotora del NC 07-01 del PGOU de León”, de conformidad con



el Proyecto presentado en ese Ayuntamiento con fecha 25 de febrero de 2005, redactado por los Arquitectos don Andrés Rodríguez Sabadell y doña Susana Valbuena Rodríguez y Equipo. Cuyo objeto es establecer las determinaciones de ordenación detallada del Sector, con cumplimiento de la ordenación general establecida para el mismo en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

2º.- Publicar el presente acuerdo en el *Boletín Oficial de Castilla y León*, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en uno de los diarios de mayor difusión. Significando al Promotor del expediente que serán de su cuenta los gastos de publicación de este acuerdo, a tenor de lo establecido en el artículo 154.3 in fine del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3º.- Disponer la apertura de un período de información pública, cuya duración será de UN MES, durante el cual cualquier interesado podrá consultar toda la documentación relacionada con el instrumento de planeamiento en la Adjuntía de Urbanismo de este Ayuntamiento, en horario de atención al público, y podrán presentarse tanto alegaciones como sugerencias, informes y documentos complementarios de cualquier tipo.

4º.- Durante el trámite de información pública cuya apertura se acuerda en el apartado anterior, por el Promotor del expediente deberá presentarse la siguiente documentación:

- Documentación técnica necesaria en orden a corregir la disposición de los aparcamientos en terrenos de titularidad pública, de forma que se contemple una anchura mínima de 2,20 metros tal como se establece tanto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, como en el Plan General de Ordenación Urbana, según Informe emitido por los Técnicos Municipales.

- Documentación gráfica del Estudio de Detalle en formato digital, utilizando como soporte preferente la cartografía básica oficial disponible en el Centro de Información Territorial de Castilla y León (artículo 150 RUCYL).

- Asimismo, en el apartado 1.3. Aficciones y legislación aplicable - (1.3.2.2 Ferrocarril), deberá sustituirse la referencia a la Ley 16/1987, de 30 de julio, por la actualmente vigente Ley 39/2003, de 27 de noviembre, de Ordenación del Sector Ferroviario.

5º.- Remitir un ejemplar del proyecto de Estudio de Detalle, al Registro de la Propiedad, para su publicidad y demás efectos que legalmente procedan.

6º.- Suspender el otorgamiento de las licencias urbanísticas previstas en los apartados a), b), c) y j) del artículo 97.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, además de las de parcelación, en el ámbito territorial afectado por este Estudio de Detalle, cuyos efectos se extinguirán por la aprobación definitiva del Proyecto en cuestión y en todo caso por el transcurso de un año desde la aprobación inicial (artículo 53 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León). No obstante, a tenor de lo dispuesto en el artículo 156 del RUCYL, la suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:

a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.

b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

De este acuerdo se dará traslado a la Adjuntía de Obras a fin de que comunique a la Adjuntía de Urbanismo la solicitudes de licencia afectadas por la suspensión, por cuanto que de conformidad con lo sancionado en el citado artículo 156.4 del RUCYL, este acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos; sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser rectificada para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente, así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera compatible con las determinaciones del pla-

neamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud.”

León, 14 de noviembre de 2005.-El Alcalde, P.D., Rafael Pérez Cubero.

9246

79,20 euros

\* \* \*

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL SECTOR DE ORDENACIÓN ASUMIDA SOA 15-02 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CONOCIDA CON LA DENOMINACIÓN “CALLE LA VEGA”: APROBACIÓN INICIAL

Por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 14 de octubre de 2005, se aprobó inicialmente el Proyecto de referencia, según documentación promovida por don Luis González Rodríguez, en representación de RESIDENCIAL LOS JUNCALES SL, transcribiéndose seguidamente la parte resolutive del mencionado acuerdo:

“.....SE ACORDÓ:

1º.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación coincidente con el Sector de Ordenación Asumida SOA 15-02 de Suelo Urbano No Consolidado, conocida con la denominación Unidad de Actuación “CALLE LA VEGA”, presentado por la mercantil RESIDENCIAL LOS JUNCALES SL, el día 16 de septiembre de 2005, y redactado el Arquitecto don José Luis Mateos García, en el marco de la normativa aplicable al SISTEMA DE CONCIERTO, como sistema de actuación propuesto por la citada entidad mercantil, en su calidad de propietaria única de la totalidad de los terrenos de la Unidad de Actuación que no son de uso y dominio público.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.2 de la LUCYL, en este sistema asumirá el papel de urbanizador la citada entidad mercantil en su calidad de propietaria única de la totalidad de los terrenos de la Unidad de Actuación que no son de uso y dominio público.

2º.- El presente acuerdo se notificará a los propietarios que constan en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, así como a los titulares de los derechos y cargas que gravan los inmuebles de origen. Concretamente:

- RESIDENCIAL LOS JUNCALES, SL

- CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA (CAJA DUERO).

3º.- Proceder a la apertura de un TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA, a fin de que, durante el plazo de UN MES, pueda consultarse en la Adjuntía de Urbanismo de este Ayuntamiento toda la documentación relacionada con el presente expediente, formularse cuanta alegación se considere oportuna y presentarse cuanto documento y justificación se estime pertinente.

A este fin, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 76.3.a de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se procederá a la inserción del anuncio correspondiente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

4º.- Significar al promotor del expediente que serán de su cuenta los gastos de publicación de este acuerdo, a tenor de lo dispuesto en los artículos 198.3.a.2º y 199 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

5º.- Solicitar del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas integradas en el Sector e inscritas en el Registro nº 1 de León, cuyos datos registrales se relacionan seguidamente:

- Tomo 2681, libro 192, folio 130 y finca 12.626 de la sección 03.

- Tomo 2924, libro 273, folio 201, finca 3.639 de la sección 03.

Asimismo, se solicita la práctica de nota al margen de las expresada finca dejando constancia de la iniciación del procedimiento (artículo 5 del Real Decreto 1093/1997) y de los asientos que correspondan.

6º.- Significar a la mercantil promotora del expediente que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 258.a.2º RUCYL, finalizado el trámite de información pública sin que se hayan presentado alegaciones ni se hayan formulado informes contrarios a la aprobación del Proyecto, el mismo se entenderá aprobado definitivamente sin

necesidad de resolución expresa. En tal caso las notificaciones y publicaciones oficiales se referirán a la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.

7º.- Comunicar a la mercantil RESIDENCIAL LOS JUNCALES, SL la necesidad de que abone, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 198.3 y 199 del RUCYL, los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:

a) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como:

1º..../...

2º. Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.

3º. Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.

4º. Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.

5º..../...

A cuyo efecto deberán comparecer en las dependencias municipales a fin de que se practiquen las oportunas liquidaciones."

Lo que se hace público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 251.3 del Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para que, durante el plazo de UN MES, contado a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, pueda examinarse el expediente en la Adjuntía de Urbanismo de la Secretaría General (de 9.00 a 14.00 horas). Durante la información pública podrá consultarse toda la documentación relacionada con el expediente objeto de la misma, y podrán presentarse tanto alegaciones como sugerencias, informes y documentos complementarios de cualquier tipo.

León, 14 de noviembre de 2005.-El Alcalde, P.D., Rafael Pérez Cubero.

9247 76,80 euros

\* \* \*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se hace público, por término de veinte días, a efectos de reclamaciones, que en este Ayuntamiento se tramita expediente de concesión de licencia ambiental para las siguientes actividades:

-A STRADIVARIUS ESPAÑA SA, para tienda de ropa calle Ordoño II, 25- Expte. nº 2.869/05 V.O. de Establecimientos.

-A SERFUNLE SA, para horno crematorio -remodelación edificio, en avenida San Froilán-Cementerio Municipal.-Expte. nº 3.037/05 V.O. de Establecimientos.

-A DOÑA ISABEL ORDÓÑEZ DIEZ, para peluquería y estética, en calle Truchillas, s/n-Expte. nº 3173/05 V.O. de Establecimientos.

León, 14 de noviembre de 2005.-El Alcalde, P.D., Rafael Pérez Cubero.

9244 12,00 euros

\* \* \*

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de septiembre de 2005, el Expediente de Modificación de Créditos número 12/2005 en el Presupuesto General Municipal, Ejercicio 2005, en la modalidad Créditos Extraordinarios y Suplementos de Crédito, y expuesto en plazo sin que hayan presentado reclamaciones, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 169 y 177.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el expediente se entiende definitivamente aprobado, lo que no su-

pondrá modificación del importe total presupuestado por Capítulos, al financiarse el nuevo crédito con bajas dentro del mismo Capítulo II del Estado de Gastos.

Contra la aprobación definitiva podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Valladolid del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1711 del citado Real Decreto 2/2004.

León, 11 de noviembre de 2005.-El Alcalde-Presidente, P.D. Rafael Pérez Cubero.

9243 16,00 euros

\* \* \*

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 22 y 23 del Reglamento Nacional de los Servicios Urbanos e Interurbanos de Transportes en Automóviles Ligeros de 16 de marzo de 1979, se pone en conocimiento de las Asociaciones Profesionales de Empresarios y Trabajadores representativas del Sector del Taxi y las de Consumidores y usuarios, que se encuentra en trámite en este Ayuntamiento expediente de revisión anual de tarifas del Servicio Público de Autotaxi para el año 2006, disponiendo de un plazo de quince días para la presentación de las alegaciones que estime pertinentes.

La citada revisión, afecta a los siguientes conceptos de tarifas urbanas:

TARIFA 1ª (Se aplicará esta tarifa todos los días del año excepto festivos en el horario de 7.00 h a 23.00 h)

- Bajada bandera de 1,1843 a 1,30 euros.
- Percepción mínima de 2,2301 a 2,50 euros.
- Kilómetro recorrido de 0,6701 a 0,6820 euros.
- Hora de parada de 14,6580 a 15 euros.

TARIFA 2ª (Se aplicará esta tarifa en horario nocturno todos los días del año de 23.00 h a 7.00 h y domingos y festivos de 7.00 h a 23.00 h)

- Bajada Bandera de 1,7764 a 1,95 euros.
- Percepción mínima de 3,3452 a 3,50 euros.
- Kilómetro recorrido de 1,0052 a 1,0230 euros.
- Hora de parada de 21,9870 a 22,50 euros.

SUPLEMENTOS

- Bulto o maleta 0,38 a 0,40 euros.
- Especiales de 0,38 a 0,40 euros.

León, 4 de noviembre de 2005.-El Alcalde, P.D., Rafael Pérez Cubero.

8792 24,00 euros

#### PONFERRADA

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 11 de noviembre de 2005, acordó la imposición de contribuciones especiales, así como la ordenación de las mismas en los términos siguientes:

CONTRIBUCIONES ESPECIALES PARA LA URBANIZACIÓN ENTORNO MERCADO 3ª FASE:

- Coste de la obra: 320.827,25 euros.

(importe imputable del total del proyecto, que asciende a 613.387,68 euros)

- Cantidad a repartir entre los contribuyentes: 320.827,25 euros.
- Módulo de reparto: Metro lineal de fachada.
- Valor del módulo: 292,59 euros.

El expediente de las contribuciones especiales citadas se expone al público durante treinta días, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. Dentro de dicho período, los interesados podrán examinar el expediente y presentar las reclamaciones oportunas. Igualmente, podrán los propietarios o titulares afectados constituirse en Asociación Administrativa de Contribuyentes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 36.2 del Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales.

Ponferrada, 21 de noviembre de 2005.-El Concejal Delegado de Hacienda y R. Interior, Luis Antonio Moreno Rodríguez.  
9296 18,40 euros

### LA BAÑEZA

Por Decreto de la Alcaldía, de fecha 4 de noviembre de 2005, ha sido aprobado el pliego de cláusulas administrativas particulares que ha de regir el concurso por procedimiento abierto y tramitación urgente, que ha de regir la contratación de la ejecución de las obras de "Accesibilidad derivadas del Plan de Accesibilidad, a realizar en varios edificios públicos de titularidad municipal en el término municipal de la Bañeza".

Los citados pliegos se exponen al público por plazo de ocho (8) días hábiles contados a partir del siguiente a la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para que puedan presentarse reclamaciones.

Simultáneamente se anuncia concurso, si bien la licitación se aplazará cuando resulte necesario, en el supuesto de que se formulen reclamaciones contra el pliego de cláusulas económico administrativas y técnicas.

#### 1.- Entidad adjudicadora.

a) Organismo: El Ayuntamiento de La Bañeza.

b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría del Ayuntamiento.

#### 2.- Objeto del contrato.

a) Descripción del objeto: "Obras de accesibilidad derivadas del Plan de Accesibilidad en varios edificios públicos de titularidad municipal de La Bañeza", con arreglo al pliego de cláusulas administrativas, prescripciones técnicas y proyecto técnico.

b) Lugar de ejecución: Municipio de La Bañeza.

c) Plazo de ejecución (meses): Cuatro meses.

#### 3.- Tramitación, procedimiento y forma adjudicación.

a) Tramitación : Urgente.

b) Procedimiento: Abierto.

c) Forma: Concurso.

#### 4.- Presupuesto base de licitación.

El presupuesto de contrata de las obras asciende a 210.521,78 euros incluido IVA, según se describen en el Pliego de Cláusulas Administrativas.

#### 5.- Garantías.

\* Fianza provisional.- La garantía provisional será de 4.210,44 euros, equivalente al 2% del presupuesto del contrato o base de licitación.

\* Fianza definitiva.- La garantía definitiva será del 4% del precio de adjudicación y podrá constituirse de cualquiera de las formas previstas en el artículo 36 del Texto Refundido de la LCAP.

#### 6.- Obtención de documentación e información.

##### \* DOCUMENTACIÓN:

Copi Chip SL

C/ Tenerías, 8 bajo

24750.- La Bañeza (León)

Telf. 987656711

##### \* INFORMACIÓN

a) Entidad: Excmo. Ayuntamiento de La Bañeza

b) Domicilio: Plaza Mayor, 1

c) Localidad y código postal: La Bañeza, 24750

d) Teléfono: 987 641 268

e) Fax: 987642056

f) Fecha límite de obtención de documentación e información: El día anterior a finalizar el plazo de presentación de proposiciones.

#### 7.- Requisitos específicos del contratista.

Lo establecido en la cláusula 9ª del pliego de cláusulas administrativas y la siguiente clasificación:

Grupo C

Subgrupos 8

#### Categoría D

8.- Presentación de las ofertas o de las solicitudes de participación.

a) Fecha límite de presentación: Finalizará a los trece días naturales contados desde el siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

b) Documentación a presentar: La especificada en la cláusula 12ª del pliego de cláusulas administrativas particulares.

#### c) Lugar de presentación:

1.- Entidad: Registro General del Ayuntamiento de La Bañeza d nueve a catorce horas, todos los días hábiles, salvo el sábado que será de diez a trece horas.

2.- Domicilio: Plaza Mayor, 1

3.- Localidad y código postal. La Bañeza (León). C.P. 24750.

#### 9.- Apertura de ofertas.

a) Entidad: Salón de Sesiones del Excmo. Ayuntamiento de La Bañeza.

b) Domicilio: Plaza Mayor, 1.

c) Localidad y código postal: La Bañeza, 24750.

d) Fecha: el primer miércoles siguiente al de la terminación del plazo para presentación de proposiciones, en acto público.

e) Hora: 12.00 horas.

10.- Gastos de anuncio. A cuenta del contratista.

La Bañeza, 10 de noviembre de 2005.-El Alcalde, José Miguel Palazuelo Martín.

8965

68,00 euros

\*\*\*

No habiéndose formulado reclamaciones frente al acuerdo plenario, de fecha 29 de septiembre de 2005, de aprobación inicial de expediente de modificación de la plantilla de personal de la Corporación, el cual fue publicado en el tablón de edictos del Ayuntamiento de La Bañeza y el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 221 de 19 de octubre de 2005, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 90 de la Ley 7/85 y 126 del Real Decreto Legislativo 781/1986 y 169 del Real Decreto Legislativo 2/2004, se hace pública la aprobación definitiva de la citada modificación de plantilla, incluyendo la siguiente plaza:

Plaza: Agente de la Policía local. Número de plazas: 1.

Situación: Vacante.

Grupo: C.

Complemento de destino: 18.

Complemento específico: 3.333,44 euros.

Contra la aprobación definitiva de esta modificación se podrá imponer directamente recurso contencioso administrativo, en la forma y los plazos que establecen las normas de dicha jurisdicción.

La Bañeza, 7 de noviembre de 2005.-El Alcalde, Miguel Palazuelo Martín.

8773

8,80 euros

### VILLAQUILAMBRE

Por parte de don ROBERTO LÓPEZ PÉREZ, se ha solicitado licencia para INSTALAR TIENDA DE MUEBLES DE DORMITORIO, en la finca número 39, bajo, de la avenida La Libertad, de la localidad de Navatejera, de este municipio.

Lo que se hace público para general conocimiento y al objeto de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes dentro del plazo de veinte días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, mediante escrito a presentar en la Secretaría del Ayuntamiento.

Villaquilambre, 18 de noviembre de 2005.-El Alcalde, Miguel Hidalgo García.

9202

11,20 euros



Por parte de don JUAN CARLOS GOMEZ ALÁIZ, se ha solicitado licencia para INSTALACIÓN DE UNA FARMACIA, en la finca número 23 y 25, de la calle Real, de la localidad de Villaobispo de Las Regueras, de este municipio.

Lo que se hace público para general conocimiento y al objeto de que, quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes dentro del plazo de veinte días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.1 de la Ley 11/2.003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, mediante escrito a presentar en la Secretaría del Ayuntamiento.

Villaquilambre, 18 de noviembre de 2005.-El Alcalde, Miguel Hidalgo García.

9203 12,00 euros

\* \* \*

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en sesión de fecha 7 de noviembre de 2005, se APROBÓ INICIALMENTE EL EXPEDIENTE RELATIVO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR S.A.U-20-1 en la localidad de VILLARRODRIGO DE LAS REGUERAS, presentado por don PABLO BAÑUELOS VALLADARES, en nombre y representación de los propietarios que integran el Sector Urbanístico SAU-20.1, y redactado dicho proyecto por el Arquitecto don JORGE GONZÁLEZ LANZA; el Proyecto específico de Alumbrado, por don DIEGO VILLA BAJO; el Proyecto específico de Red de Distribución Eléctrica por don SANTIAGO ESTÉVEZ CORTÉS, y el Proyecto de Seguridad y Salud, redactado por don GUILLERMO GONZÁLEZ LANZA, acordando a su vez la apertura de un período de exposición pública por plazo de UN MES para que los interesados puedan presentar cuantas alegaciones estimen convenientes cumpliendo lo establecido en el artículo 95 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 251.3 a) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, indicando que el plazo para la presentación de las alegaciones comienza a partir del día siguiente a su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y *Boletín Oficial de Castilla y León*.

Villaquilambre, 18 de noviembre de 2005.-El Alcalde, Miguel Hidalgo García.

9237 9,60 euros

\* \* \*

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, celebrada en sesión de fecha de fecha 24 de octubre de 2005, se ha aprobado definitivamente el PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR S.A.U-4, en la localidad de NAVATEJERA, presentado por don JAVIER VEGA CORRALES, en nombre y representación de la Entidad Mercantil LORENZO GARCÍA BLANCO SL, y redactado por LOS INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, don RAFAEL RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ y don ENRIQUE DÍAZ DE LA CAMPA CELIS, lo que se hace público para el general conocimiento y a los efectos legales oportunos.

Villaquilambre, 18 de noviembre de 2005.-El Alcalde, Miguel Hidalgo García.

9238 5,20 euros

#### VILLAZANZO DE VALDERADUEY

Por Resolución de la Alcaldía de 16 de noviembre actual, se aprueba la lista provisional de admitidos y excluidos en el expediente de provisión de una plaza de limpiadora incluida en el Personal Laboral Fijo de este Ayuntamiento:

Admitidos	
JUANA ANTÓN ANTÓN	09748204E
MARIA CRISTINA MACHO MIGUEL	71424640A
ANA ISABEL PUENTE ALONSO	09769591L
MARÍA ALMUDENA MARTÍNEZ MORAN	71936645M

MARÍA TERESA PASCUAL VALLEJO 71412502D  
Villazanzo de Valderaduey, 17 de noviembre de 2005.-El Alcalde,  
José Alberto Martínez Vallejo.

9284 2,60 euros

\* \* \*

Por don Francisco Javier Bartolomé García se solicita licencia de actividad para dos casas de turismo rural en avenida Las Eras s/n, de Renedo de Valderaduey (término municipal de Villazanzo de Valderaduey).

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, dicha actividad viene recogida en el anexo V.t) y sometida a comunicación al Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 58 de la referida Ley.

Villazanzo de Valderaduey, 14 de noviembre de 2005.-El Alcalde,  
José Alberto Martínez Vallejo.

9099 10,40 euros

#### FABERO

Por Ana Belén Pérez González, en representación de Faberonline, con CIF B24470627, se ha solicitado licencia ambiental para ejercer la actividad de academia de informática, en la plaza La Cortina, nº 6, de Fabero.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se abre un período de información pública de veinte días a contar desde el siguiente a la publicación de este anuncio, para que todo aquel que se considere afectado por la actividad que se pretende ejercer pueda hacer las observaciones que estimen pertinentes.

Fabero, 7 de noviembre de 2005.-El Alcalde, Demetrio Alfonso Canedo.

9129 11,20 euros

\* \* \*

Por Óscar Capelas Álvarez, con DNI 71508408-M, se ha solicitado licencia ambiental para ejercer la actividad de comercio al por menor de artículos de dibujo y bellas artes, en la avenida Doctores Terrón, nº 12, bajo, de Fabero.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se abre un período de información pública de veinte días a contar desde el siguiente a la publicación de este anuncio para que todo aquel que se considere afectado por la actividad que se pretende ejercer pueda hacer las observaciones que estimen pertinentes.

Fabero, 7 de noviembre de 2005.-El Alcalde, Demetrio Alfonso Canedo.

9130 11,20 euros

\* \* \*

Por Distribuidora Internacional de Alimentación, SA (DIASA), con CIF A28164754, se ha solicitado licencia ambiental para ejercer la actividad de supermercado de alimentación, en la avenida Doctores Terrón c.v. a calle Doctor Ochoa de Fabero.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se abre un período de información pública de veinte días a contar desde el siguiente a la publicación de este anuncio para que todo aquel que se considere afectado por la actividad que se pretende ejercer pueda hacer las observaciones que estimen pertinentes.

Fabero, 7 de noviembre de 2005.-El Alcalde, Demetrio Alfonso Canedo.

9132 10,40 euros

Por Javier Salgado González, con DNI 44428440-F, se ha solicitado licencia ambiental para ejercer la actividad de agencia de viajes, en la calle Real, nº 38, de Fabero.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se abre un período de información pública de veinte días a contar desde el siguiente a la publicación de este anuncio para que todo aquel que se considere afectado por la actividad que se pretende ejercer pueda hacer las observaciones que estime pertinentes.

Fabero, 7 de noviembre de 2005.-El Alcalde, Demetrio Alfonso Canedo.

9134 9,60 euros

\* \* \*

Por Javier Salgado González, con DNI 44428440-F, se ha solicitado licencia ambiental para bar musical, ubicado en la calle El Agua, nº 4-bajo, de Fabero. Expte N° 18/05 de Establecimientos.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 1 y 36 del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2.816/82, de 27 de agosto, y con lo dispuesto en el artículo 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se somete a información el expediente a fin de que quienes se consideren afectados por la actividad puedan examinarlo y formular las alegaciones u observaciones que estimen pertinentes.

El plazo de exposición pública del expediente es de veinte días hábiles, contados a partir de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, y durante el mismo estará a disposición del público en la Secretaría del Ayuntamiento.

Fabero, 8 de noviembre de 2005.-El Alcalde, Demetrio Alfonso Canedo.

9133 14,40 euros

## Excma. Diputación Provincial de León

### ANUNCIO

La Excma. Diputación Provincial de León anuncia concurso, procedimiento abierto para la contratación de la "REDACCIÓN DEL PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DEL TELESQUÍ FERRADURA EN LA ESTACIÓN INVERNAL DE LEITARRIEGOS"

1. Entidad adjudicadora:

a) Organismo: EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE LEÓN.

b) Dependencia que tramita el expediente: SECCIÓN DE CONTRATACIÓN.

c) Número de expediente: 187/05.

2. Objeto del contrato:

a) Redacción del proyecto y ejecución de las obras de construcción del telesquí Ferradura en la Estación Invernal de Leitarriegos.

b) Plazo de ejecución: UN MES para la redacción del Proyecto. TRES MESES para la ejecución de las obras.

3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:

a) Tramitación: ORDINARIO.

b) Procedimiento: ABIERTO.

c) Forma: CONCURSO.

4. Presupuesto base de licitación:

Importe total: TRESCIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS SESENTA EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (314.960,48 €), IVA incluido.

Presupuesto de la redacción del proyecto: 6.227,11 €.

Presupuesto de la obra: 308.733,37 €.

5. Garantías:

Provisional: SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS (6.299,21 €).

6. Obtención de documentación e información:

a) Entidad: EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE LEÓN. SECCIÓN DE CONTRATACIÓN.

b) Domicilio: RUIZ DE SALAZAR, 2.

c) Localidad y código postal: LEÓN 24071.

d) Teléfono: 987 292 151/52.

e) Telefax: 987 2327/56.

f) En caso de existir PROYECTO TÉCNICO se podrá solicitar en Gráficas Celarayn, SL, Ordoño II, nº 31, 24001 - LEÓN (Teléfono: 987-251 024).

g) Fecha límite de obtención de documentos e información: HASTA LA FECHA DE ADMISIÓN DE OFERTAS.

7. Requisitos específicos del contratista:

a) Clasificación del contratista: Grupo J, Subgrupo 1, Categoría e).

b) Otros Requisitos: VER PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES Y PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES.

8. Presentación de las ofertas o de las solicitudes de participación:

a) Fecha límite de presentación: HASTA LAS CATORCE HORAS DEL VIGESIMOSEXTO DIA NATURAL A CONTAR DESDE EL SIGUIENTE A LA FECHA DE PUBLICACIÓN DEL PRESENTE ANUNCIO EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. SI DICHO PLAZO FINALIZARA EN SÁBADO O FESTIVO SERÁ PRORROGADO HASTA EL SIGUIENTE DIA HÁBIL.

b) Documentación a presentar: VER PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES Y PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES.

c) Lugar de presentación:

EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE LEÓN.

-SECCIÓN DE CONTRATACIÓN-

C/ RUIZ DE SALAZAR, 2.

LEÓN 24071.

d) Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta: TRES MESES A CONTAR DESDE LA APERTURA DE LAS PROPOSICIONES.

e) Admisión de variantes: NO.

9. Apertura de las ofertas.

a) Entidad: EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE LEÓN

b) Domicilio: RUIZ DE SALAZAR, 2.

c) Localidad: LEÓN.

d) Fecha: EL MARTES DE LA SEGUNDA SEMANA SIGUIENTE A LA FECHA DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS (no se computa la semana en la que termine el plazo de presentación de plicas), SI ÉSTE FUERA FESTIVO, SE ENTENDERÁ PRORROGADO AL PRIMER DÍA HÁBIL SIGUIENTE.

e) Hora: 12.00 h.

10. Otras informaciones:

11. Gastos de anuncios: A CARGO DEL ADJUDICATARIO.

León, 22 de noviembre de 2005.-El Presidente, Francisco Javier García-Prieto Gómez.

9507

64,00 euros

IMPRENTA PROVINCIAL

LEÓN 2005