



# BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN

<b>Administración.</b> —Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171. <b>Imprime.</b> — Imprenta Provincial. Complejo San Ca- yetano.—Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.—E-mail: dlimpre@argored.com	<p>Lunes, 12 de diciembre de 2005</p> <p>Núm. 256</p>	<p>Depósito legal LE-1-1958.</p> <p>Franqueo concertado 24/5.</p> <p>No se publica sábados, domingos y festivos.</p>																					
<p>SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Precio (€)</th> <th>IVA (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anual</td> <td>47,00</td> <td>1,88</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>26,23</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>Trimestral</td> <td>15,88</td> <td>0,63</td> </tr> <tr> <td>Franqueo por ejemplar</td> <td>0,26</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicio corriente</td> <td>0,50</td> <td>0,02</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicios anteriores</td> <td>0,59</td> <td>0,02</td> </tr> </tbody> </table>		Precio (€)	IVA (€)	Anual	47,00	1,88	Semestral	26,23	1,04	Trimestral	15,88	0,63	Franqueo por ejemplar	0,26		Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02	Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02	<p>ADVERTENCIAS</p> <p>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.</p> <p>2ª—Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se en- viarán a través de la Diputación Provincial.</p>	<p>INSERCIONES</p> <p>0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios.</p> <p>Carácter de urgencia: Recargo 100%.</p>
	Precio (€)	IVA (€)																					
Anual	47,00	1,88																					
Semestral	26,23	1,04																					
Trimestral	15,88	0,63																					
Franqueo por ejemplar	0,26																						
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02																					
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02																					



## S U M A R I O

### JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

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

## Junta de Castilla y León

### DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN

Servicio Territorial de Fomento  
Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 26 de mayo de 2005, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

5.- PLAN PARCIAL "SECTOR U-3 EL PENEDELO" TRAMITADO POR EL AYUNTAMIENTO DE VILAFRANCA DEL BIERZO, PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

I.- Mediante escrito de fecha 15 de septiembre de 2004, registrado de entrada el 27 siguiente, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Villafranca del Bierzo 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 27 de agosto 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 Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 27 de diciembre de 2002. Según lo dispuesto por el artículo 21.1.j) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, la aprobación del plan parcial de referencia debió ser por Decreto de Alcaldía - Presidencia; con fecha 11 de octubre de 2004 se emite certificado del secretario del Ayuntamiento acreditativo de la presencia del Alcalde en el pleno del Ayuntamiento de 27 de diciembre de 2002 y del sentido favorable de su voto. Dicho Acuerdo de aprobación inicial se expone al

público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 248 de fecha 29 de octubre de 2002, *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 228 de fecha 25 de noviembre de 2002 y en el periódico *Diario de León* de fecha 16 de octubre de 2002, no habiéndose presentado alegaciones. Consta en el expediente la certificación del resultado de la información pública, de fecha 12 de febrero de 2003.

IV.- El acuerdo de aprobación provisional se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Villafranca del Bierzo, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, con el quórum exigido por el artículo 47.1 del citado texto legal, en sesión ordinaria celebrada el 27 de Diciembre de 2002, posteriormente y en orden a dar cumplimiento a las deficiencias señaladas por la Comisión Territorial de Urbanismo en su Informe Previo (emitido en sesión de 3 de marzo de 2003), por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 22 de diciembre de 2003 se acuerda una segunda aprobación provisional del documento una vez incluidas en el mismo las deficiencias señaladas.

V.- La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 20 de diciembre de 2004 adopta el acuerdo de SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA del Plan Parcial Sector V-3 "El Penedelo" del Ayuntamiento de VILLAFRANCA DEL BIERZO por los motivos expuestos en los apartados 3, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 y 5.6 del expositivo del Acuerdo de referencia, concediendo al Ayuntamiento un plazo de tres meses a fin de que subsane las deficiencias señaladas y eleve de nuevo el instrumento de planeamiento para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo.

VI.- En cumplimiento de dicho acuerdo y con fecha de registro de entrada 02 de abril de 2005 el Alcalde del Ayuntamiento de Villafranca del Bierzo remite de nuevo el instrumento una vez subsanadas en el mismo las deficiencias señaladas por la Comisión Territorial de Urbanismo. Consta en el expediente triplicado ejemplar de la documentación técnica de la propuesta de referencia, así como copia del expediente administrativo y certificado de la Aprobación Provisional por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 21 de marzo de 2005 con las modificaciones practicadas por el equipo redactor derivadas del contenido del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de diciembre de 2004.

#### 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. Dicho acuerdo habrá de adoptarse antes de tres meses desde la entrada del documento completo. Si se observaren deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre: a) Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación; b) La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo; c) La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias sólo afecten a una parte de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso, se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

Una vez producida, en su caso, la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento se procederá a su notificación y

publicación en los términos expresados en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

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

-Memoria .

-Memoria Vinculante.

-Estudio Económico -Financiero.

- Plan de Etapas.

-Ordenanzas Reguladoras.

-Planos de información según la siguiente relación:

Plano IN-1.- Emplazamiento-Situación E: 1/4.000

Plano IN-1A.- Emplazamiento-Normas Urbanísticas E: 1/2000

Plano IN-2.- Topográfico E: 1/200

Plano IN-3.- Estructura de la Propiedad E: 1/200

Plano IN-4.- Descripción de la Ordenación E: 1/1.000

-Planos de ordenación según la siguiente relación:

Plano OR-1.- Emplazamiento E: 1/1000

Plano OR-2.- Disposición de la Propuesta E: 1/200

Plano OR-3.- Zonificación Ordenación Detallada E: 1/200

Plano OR-4.- Alineaciones y Cotas E: 1/200

Plano OR-5.- Abastecimiento de agua, saneamiento y pluviales 1/200

Plano OR-6.- Electrificación Alumbrado Público E: 1/200

Plano OR-7.- Telecomunicaciones E: 1/200

Plano OR-8.- Sección Longitudinal / Sección Tipo Vial E: 1/350, 1/30

Documentación que se estima suficiente para determinar las características de la ordenación que se propone, de acuerdo con el artículo 51 de la L.U.C.y L y 142 del RUC y L.

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

4.1.- Administración General del Estado: Subdelegación de Gobierno: Solicitado el 11 de noviembre de 2002.

4.2.- Informe Diputación Provincial: Solicitado el 11 de noviembre de 2002.

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

- Servicio Territorial de Fomento. Sección de Urbanismo y O.T.: Emitido 3 de marzo 2003.

- Comisión Territorial de Patrimonio Cultural: Emitido favorable con fecha 24 de septiembre de 2004.

5.- El Plan Parcial, es promovido por D. José Soto Rosales y D. Manuel Soto Rosales Martín Toral S.L., y tiene por objeto establecer la ordenación detallada del Sector, SUE/D/SOD de Suelo Urbanizable Delimitado sin ordenación detallada de uso residencial, contemplado en las Normas Urbanísticas Municipales de Villafranca del Bierzo aprobadas por Orden de la Consejería de Fomento el 12 de junio de 2000. La superficie contemplada en las Normas urbanísticas es de 8.000 m<sup>2</sup> y su desarrollo se establece de acuerdo con las determinaciones del artículo 46.1 de la LUC y L.

6.- Una vez analizada la nueva documentación remitida al objeto de su aprobación definitiva se efectúa la siguiente consideración:

La normativa urbanística en su apartado 4.3 Condiciones de Edificación y Uso, así como en el apartado 4.4 Ordenanzas particulares ha de prohibir explícitamente que se originen más de dos plantas respecto a cualquier rasante del terreno.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, y de conformidad con ella, así como la Ley 6/98, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.992, en los preceptos no declarados inconstitucionales por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la ya citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el 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:

D) APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Parcial Sector V-3 "El Penedelo" tramitado por el Ayuntamiento de VILAFRANCA DEL BIERZO, condicionando su eficacia y vigencia a la incorporación al expediente de la determinación especificada en el apartado 6 del expositivo del presente Acuerdo.

E) En el plazo de QUINCE días hábiles, a contar desde el siguiente a la recepción del Acuerdo, el Ayuntamiento de VILAFRANCA DEL BIERZO 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.

F) 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 27 de septiembre de 2005, se emite certificado por el Secretario y 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 26 de mayo 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, 17 de octubre de 2005.—EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN, Ignacio Santos Pérez.—Vº Bº, LA VICEPRESIDENTA DE LA COMISIÓN, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

\* \* \*

#### MEMORIA INFORMATIVA DE LA ORDENACIÓN

##### 1.- MEMORIA INFORMATIVA DE LA ORDENACIÓN

##### 1.1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO:

El objeto de este documento es hacer posible el desarrollo del Sector V3 EL PENEDELO, del Título Sexto: SUE/R NORMAS GENERALES ORDENACIÓN SUELO URBANIZABLE.

Capítulo I : SUE/R Normas Generales de Ordenación, Suelo Urbanizable/ Villafranca del Bierzo. Residencial.

Atendiendo a las Normas Subsidiarias de Villafranca del Bierzo, BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA 14 de febrero de 2001 y a las disposiciones contenidas en la Ley del Suelo 5/1999 de 8 de abril de Castilla y León y demás Reglamentos y disposiciones que afectan a este desarrollo.

La redacción del PLAN PARCIAL se realiza por iniciativa privada de dos hermanos, como únicos propietarios de la finca sin dividir y atendiendo al convenio urbanístico, suscrito con el Ilmo. Ayuntamiento, para la ejecución del depósito regulador de abastecimiento de agua en Villafranca del Bierzo aprobado por el M.I. Ayuntamiento, Pleno de Villafranca del Bierzo en sesión celebrada el día 1 de junio de 1998.

Estos datos de acuerdo con las determinaciones urbanísticas de las N. S. de Villafranca del Bierzo, la Ley del Suelo del Castilla y León, de acuerdo con la disposición final primera de dicha Ley del Suelo de Castilla y León, en tanto esta Ley no sea objeto de desarrollo reglamentario, Decreto 223/95 de 5 de Agosto de la Consejería de Fomento, resultando de este proceso el texto que se presenta como Plan Parcial del Sector V3 EL PENEDELO en Villafranca del Bierzo.

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 artículo 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 conforme a lo dispuesto en el art. 44 para determinaciones de Normas Urbanísticas Municipales.

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 espacio 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 aparcamientos 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 50% deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.

Art. 105.b. En relación con el art. 140.a) Reserva de suelo para 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 de 10 % 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 de 5 % 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 las Normas Subsidiarias, 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 tuvieren 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:

1º.- Calificación urbanística.

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

3º.- Red de vías públicas definidas por sus alineaciones y rasantes.

4º.- Servicios urbanos.

5º.- 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 respectivas competencias:

a) La incorporación a la actividad urbanística de los propietarios del suelo y demás bienes inmuebles, facilitando su asociación en las 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 hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel 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 del % fijado por 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 su justificación urbanística y la conveniencia de la misma, son las siguientes:

- El dar cumplimiento a las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente el 12 de junio de 2000, adaptadas a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 37, de 14 de febrero de 2001.

- La iniciativa y deseo de los propietarios del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado de establecer las bases de la Ordenación Urbana del mismo.

- La necesidad para el municipio y cumplimiento de convenio suscrito con el ayuntamiento de llevar a cabo dicho desarrollo.

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

## 1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

## 1.2.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO:

El área de suelo Urbanizable Delimitado en las Normas se denomina sector V-3, el PENEDELO, incluidos por tanto en las Normas Subsidiarias de Villafranca del Bierzo con una extensión de 8.000 m<sup>2</sup>, clasificado en el art. 230: DELIMITACION, suelo urbanizable/ delimitado en sectores/ sin ordenación detallada.

Situada en la zona denominada EL PENEDELO, linda al Norte con el Colegio Público Comarcal San Lorenzo de Brindis y el Polideportivo Municipal, a través de la vía camino a Casal de Valdaiga, al Sur y Este con suelo rústico, al Oeste con Suelo Urbano y calle que une el sector con el centro urbano de Villafranca Instituto de Bachillerato, Centro de Salud, Parque de la Alameda, Colegiata, etc.

En medición topográfica la superficie obtenida del Sector V-3 es de 8.281,63 m<sup>2</sup>.

Las características del terreno es una ladera por encima de la cota topográfica 550, orientada a Suroeste, por tanto bien soleada y protegida de vientos dominantes lo que la hace un lugar ideal para el desarrollo residencial.

Los datos de información urbanística se resumen tomando como base los contenidos de las Normas Subsidiarias Municipales:

Título sexto: SUE, NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN SUELO URBANIZABLE

Capítulo I : SUE/R, NORMAS GENERALES ORDENACION, SUELO URBANIZABLE VILLAFRANCA DEL BIERZO, RESIDENCIAL. Artículo 230: Delimitación:

Suelo urbanizable /delimitado en sectores/ sin ordenación detallada.

Sector: Sector V-3.

Denominación: El Penedelo

Extensión: 8.000 m<sup>2</sup>

Ámbito del Sector el señalado en los planos de ordenación, tras la medición efectiva de los terrenos se podrán reajustar los aprovechamientos según las mismas fórmulas de cálculo o aquellas que establezca la legislación urbanística vigente.

Conforme al art. 46.1. LUCyL/99, el Plan Parcial establecerá la ordenación detallada.

Artículo 231: condiciones de uso

Usos globales

Uso predominante del Sector: R. Uso residencial.

Suelo urbanizable /delimitado en sectores/ sin ordenación detallada.

Sector: Sector V-3.

Denominación: El Penedelo.

Aprovechamiento medio máximo: 0,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En función del aprovechamiento máximo fijado del uso predominante, el Plan Parcial establecerá el aprovechamiento de las edificabilidades para usos y tipos edificatorios compatibles, sobre la ordenación detallada.

Sector con un único uso global.

Dotaciones urbanísticas incluidas las interiores al sector y las de conexión con las dotaciones generales y servicios urbanos existentes.

Usos urbanísticos pormenorizados, se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección medio ambiente.

La dotación urbanística de equipamientos y espacios libres de uso público, conforme al artículo 38.1.c LUC y L/99 con las condiciones específicas establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales.

LUC y L/99, art. 38.- Calidad urbana y cohesión social:

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

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

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

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

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

2.- A fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.

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

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

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

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

NUM, Equidistribución, artículo 39:

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

2.- El aprovechamiento medio máximo del Sector queda definido en las Normas como 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por su superficie total, siendo

la suma de todos los aprovechamientos lucrativos totales que permite el Planeamiento, excluyendo las Dotaciones Públicas.

Usos permitidos:

E. Usos recreativos en espacios libres y zonas verdes.

R1. Vivienda Unifamiliar.

T. Usos de edificación para actividades terciarias (no Clasif.)

DU-EQ- Usos de edificación para equipamientos

Usos condicionados

T. Usos de edificación para actividades terciarias (activ. clasif.)

II. Actividades industriales compatibles con uso residencial (activ. clasif.)

Usos prohibidos:

Los demás.

Artículo 232, NUM: Condiciones de urbanización

Se tendrá en cuenta las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas para las dotaciones urbanísticas, en especial vías de comunicación y servicios urbanos, que deberán conectarse con los existentes.

Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso, en las condiciones establecidas en la LUCyL/99 art. 18 "Deberes y limitaciones en suelo urbano y art. 22 "Condición de solar".

N. S. Municipales, artículo 95: Criterio de diseño y ejecución de las vías públicas:

Conforme al art. 36.2 LUCyL/99, en el trazado del viario y espacios libres se respetarán los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación, adaptando el trazado a las formas del relieve, cornisas y terrazas naturales, bordes de cauces, manchas de arbolado, elementos de interés cultural.... quedando condicionados los desmontes y terraplenes al cumplimiento de las condiciones del medio ambiente y del paisaje.

En zonas de nueva ordenación se procurará que el tamaño de las manzanas se asimile a las proporciones de las del entorno y al tipo arquitectónico exigido, evitando las de gran tamaño que comprometan el desarrollo futuro de las zonas periurbanas o impidan la relación próxima con el medio rústico.

Las nuevas vías en áreas de suelo urbano no consolidado o urbanizable para uso residencial no podrán tener una dimensión inferior a 8 m.

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

La zona no contiene edificaciones ni elementos naturales susceptibles de protección medio ambiental. El Sector V-3 se encuentra fuera del entorno BIC.

Los caminos existentes señalados en los planos de ordenación se usaron de base en fases de aprobación de las N.S. Municipales y se señalaron como vías de 7 m, retirándose esta acotación y trazado en la aprobación definitiva y manteniendo el sector sin detallar el viario, dejando embocada la calle de 8 m sólo en el tramo de Suelo Urbano, este trazado es la base de comunicación del sector con el centro urbano y en el límite de suelo urbano a urbanizable. En esta vía se encuentran las infraestructuras de red de alcantarillado, con Ø300 PVC con conexión del sector a través de pozo de registro (Plano IN-3); la red de abastecimiento, el sector se encuentra flanqueado por las dos redes generales de Villafranca, directas de los dos depósitos, redes municipales, las acometidas en esa zona son las de abastecimiento a las edificaciones existentes en suelo urbano colindante y conectada red general.

La subestación más próxima se encuentra situada en la zona del depósito, a 50 m de la ubicación del transformador para abastecer las 20 viviendas, el equipamiento del Plan Parcial y el alumbrado público.

La red de teléfono se encuentra en la zona señalada para la conexión de los servicios de alcantarillado y abastecimiento. Plano IN-3

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los terrenos donde se desarrolla el Plan Parcial según la Delimitación de las Normas Subsidiarias Municipales.

Según datos del Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo:

- Descripción de la Finca:
- Municipio: Villafranca del Bierzo.
- Finca: 5.701
- Naturaleza de la finca: rústica
- Primera localización:
- Paraje: Los caños.
- Polígono: 21 - Parcela: 126
- Segunda localización:
- Paraje: Campo.
- Superficie: Terreno 2 ha 56 ca.
- \* Linderos:
- Norte: Teresa López Bello y Otro.
- Sur: Manuel Tenoira Diaz y Otros.
- Este: Manuel Gabelas Alvarez.
- Oeste: Herederos de Julián Rodil.
- Desc. Viña de Secano, con parte de erial.
- Titular:

Blanca López García y Manuel Soto Rosales, una mitad parte indivisa del pleno dominio con carácter ganancial.

José Soto Rosales y María Oliva Mendo Fernández, una mitad parte indivisa del pleno dominio con carácter ganancial.

Por lo que se considera la estructura de dicha propiedad como u único propietario para el desarrollo del Plan Parcial, compuesta por la mitad indivisa de cada hermano.

De la superficie de la finca - 2ha 56ca:	
2.265,44 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano.
8.281,63 m <sup>2</sup>	Suelo Urbanizable Delimitado.
1.440,00 m <sup>2</sup>	Equipamiento General mediante convenio con el Ayuntamiento.
8.068,93 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico.
TOTAL = 20.056 m <sup>2</sup>	

### 1.3.-CONDICIONES URBANÍSTICAS ESTABLECIDAS Y PREVISIONES ADOPTADAS

#### CONDICIONES URBANÍSTICAS:

- Calificación del suelo      Uso predominante Residencial.
- N° máximo de Vvdas /ha      30 Vvdas/ha.
- Aprovechamiento m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>      0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Usos pormenorizados      E - Espacios libres y zonas verdes.

R1 - Vivienda Unifamiliar

T. Usos edif. para actividades terciarias

(no Clasif.)

DU-EQ- Usos de edif. para equipamientos

II. Actividades industriales compatibles con uso residencial (activ. clasif.)

#### PLANIMETRÍA:

Se han tomado los datos de la base topográfica actual. Superficie Sector V-3, 0,828163 ha.

- N° total de viviendas permitidas	N° total de viviendas proyectadas
0,828163 x 30 Vvdas/Ha = 25 Vvdas	20 Vvdas. Densidad proyect. = 24,15 Vvdas /ha.
- Edificabilidad máxima permitida	- Edificab. proyectada uso predominante
8.281,63 m <sup>2</sup> x 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 2.484,48 m <sup>2</sup>	18 Vvdas x 118 m <sup>2</sup> /Vvda = 2.124 m <sup>2</sup>
	2 Vvdas x 105 m <sup>2</sup> /Vvda = 210 m <sup>2</sup>
	1 Edif. EQ x 150 m <sup>2</sup> /EQ = 150 m <sup>2</sup>
	Total proyectado = 2.484 m <sup>2</sup>

- Sistema local espacio libre público mínimo	- S. Local, Esp. libre público proyectado
2.484 x 20 : 100 = 496,00 m <sup>2</sup> .	830,32 m <sup>2</sup> + 231,47 = 1.061,79 m <sup>2</sup>
10% Sector = 828,16 m <sup>2</sup>	

- Sistema local equipamiento mínimo	S. Local equipamiento público proyectado
2.484 x 20 : 100 = 496,00 m <sup>2</sup>	697,18 m <sup>2</sup>
50% Público = 248,00 m <sup>2</sup>	Público = 374,05 m <sup>2</sup>
50 % Privado = 248,00 m <sup>2</sup>	Privado = 323,13 m <sup>2</sup>
- Mínimo aparcamientos de uso público	- Aparcamientos públicos proyectado
2.484 m <sup>2</sup> uso predominante: 100 = 25 plazas	26 plazas
	Aparcamiento de minusválido = 2 plazas (Incluidas en el total)

En virtud del Decreto 223/99 de 5 de agosto artículo 2, en el que se aprueba la aplicación transitoria de los preceptos de los reglamentos en función de los artículos aplicables de RUCyL, se ha previsto la ubicación de las dotaciones y espacios libres. Se cumplimenta lo establecido en el artículo 42 2b) de la Ley de Urbanismo 5/99 de Castilla y León ya que a las 26 previstas en suelo público se suman 30 plazas de aparcamiento que generan las de edificación.

#### JUSTIFICACIÓN DEL COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN

En el apartado 2 b. del art. 39 de la LUCyL 5/1999, los aprovechamientos serán establecidos referidos al uso predominante, en este caso el uso es residencial y únicamente vivienda unifamiliar, un sólo uso privado, por lo que el coeficiente de homogenización será 1,00, y en relación con el art. 102 de RUCyL.

#### 1.4.- OBJETIVO Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Las Normas Subsidiarias Municipales en su artículo 6: Ordenación Urbanística:

el suelo Urbano y Urbanizable de los núcleos urbanos, en función de sus aptitudes y para establecer el modelo de ordenación urbanística orgánico, coherente y adecuado a los valores naturales, históricos y arquitectónicos del término municipal, en coordinación con las infraestructuras territoriales, queda calificado por las zonas de Uso Global y por los Sistemas de Dotaciones Urbanísticas, estableciéndose determinaciones generales o específicas de protección, uso, urbanización, edificación y estéticas de cara a procurar la conservación y el desarrollo ordenado del territorio y sus núcleos ante sus necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios.

En relación con el artículo 38.- Calidad urbana y cohesión social de la LUCyL/99.

El Planeamiento tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población, y con tal fin se señalará reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas:

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

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

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

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

Clasificando las dotaciones urbanísticas en cuatro grupos "Vías Públicas" "Servicios Urbanos" "Espacios Libres" y "Equipamientos".

Dentro del conjunto de las dotaciones urbanísticas, distinguimos las dotaciones urbanísticas públicas en relación con los arts. 18 y 20 de la LUCyL/99 al establecer el deber de los propietarios a ceder los terrenos que el Planeamiento reserva a tal fin.

Criterios de diseño que se han tenido en cuenta además de los contemplados en los objetivos y determinaciones de las N.S. y la Ley a fin de cumplir estos:

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 próximas salvando la topografía de esta zona de Villafranca.

**Proximidad.**- Dada la proximidad al Centro de Villafranca 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 siendo además una ladera bien soleada y abrigada, con buenas vistas sobre Villafranca.

**Gestión.**- Facilitar al máximo la gestión al ser el Sector una única finca y dar también a los propietarios y el Ayuntamiento facilidad de desarrollo del convenio suscrito entre ambos.

**Economía.**- La topografía es una ladera de montaña, 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 y en la zona de mayor desnivel donde se ha de proyectar un muro éste se aprovecha para resolver el aparcamiento y quedar un mirador hacia Villafranca y la zona deportiva de enfrente. El trazado viario se apoya sobre el camino existente de 6 m. de ancho aproximadamente, que por determinación de las N.S. Municipales la anchura mínima de calles de nueva apertura ha de ser 8 m., motivo por el cual habrá que ensanchar con un pequeño movimiento de tierras el camino existente.

**Flexibilidad.**- Implantación de tipología residencial, adaptada al máximo a la topografía y permitiendo en el desarrollo normativo variaciones de la posición recomendada, pero cuidando la topografía, si en vez de dos plantas se decide hacer una y aumentar la ocupación y con ello la explanada para la edificación.

#### 1.5.- ORDENACION

##### Objetivos del Planeamiento y programa

Se ha considerado objetivo fundamental del presente Plan Parcial "SECTOR V-3 EL PENEDELO" para su calificación, Residencial, 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 de las N.S. Municipales y la LUCyL/99 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 de 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 unifamiliar aislada y adosada.

La base del estudio urbanístico esta construida por la determinaciones de las N.S. Municipales y la aplicación de la LUCyL/99, sus reglamentos anteriormente mencionados, así como los condicionantes topográficos y el objetivo de sacar al mercado una tipología residencial atractiva, desde el punto de vista paisajístico, microclima de la ladera y proximidad al centro y a los equipamientos generales (Centro Médico, Instituto, Colegio, área Deportiva de Villafranca, etc.).

#### ZONIFICACIÓN

El uso predominante del SECTOR V-3 ES RESIDENCIAL, en viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

La zonificación esta representada en el Plano Nº OR-3, mediante claros grafismos y especificación de la asignación de los usos respectivos.

Parcelas privadas uso residencial:

Viviendas (R1)	4.411,94 m <sup>2</sup> - 53,28%
Parcela privada para transformador (CTF)	16,56 m <sup>2</sup> - 0,20%
Parcelas Sistemas Local	
Equipamiento público (DU-EQ-V3)	374,05 m <sup>2</sup> - 4,51%
Equipamiento privado (DU-EQ-PRV3)	323,13 m <sup>2</sup> - 3,90%
Parcelas Sistemas Local	
Espacio libre público (E-V3)	1.061,79 m <sup>2</sup> - 12,82%
Aparcamiento, viales públicos	2.094,16 m <sup>2</sup> - 25,29%
<b>TOTAL SECTOR V-3</b>	<b>8.281,63 M<sup>2</sup> - 100%</b>

#### RED VIARIA

La planta de la red viaria esta representada en el Plano Nº OR-3, con la sección transversal red viaria y los perfiles longitudinales y transversales, Plano Nº OR-8, el diseño de las calles fundamentalmente al ser un Plan Parcial de un sector pequeño se ha apoyado en la prolongación de las existentes y apoyo en el trazado del camino siguiendo la mínima pendiente y su adaptación a la topografía, así como la elección de una sección que evite el impacto ambiental con destierres y taludes innecesarios. 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 que no sobrepase el 10% de pendiente en el recorrido del vial y el acceso al espacio libre y equipamientos locales del sector. Teniendo en cuenta que los viales urbanos existentes superan esta pendiente.

También se ha tenido en cuenta la futura prolongación de la vía en la zona colindante con el suelo rústico y el final de esta vía que no termine en un fondo de saco para peatones al ser la vía de acceso a las áreas de equipamientos más importante del sector.

#### APARCAMIENTOS:

La Delimitación Norte del Sector del Plan Parcial, la norma lo define por el margen de la calle que circunvala el Equipamiento Deportivo, por lo que el Plan Parcial en el límite Norte es con suelo urbano y al estar la C/ Camino a Casal de Valdaiga de circunvalación del DU-EQ-DE ejecutada, por lo que se ha considerado como error y la edificación del sector se hace par un solo propietario, según convenio suscrito con el Ayuntamiento.

El desnivel en esa zona hace que para resolver la calle planteada en el Plan Parcial se haya de ejecutar con un muro de contención, que se aprovecha para resolver la plataforma de aparcamiento, el mismo se ha proyectado lo más bajo posible y terminado con recubrimiento de piedra en escollera de tamaño medio similar al muro de mampostería manteniendo y reponiendo la vegetación del talud, quedando la acera de paso como mirador.

#### DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION.

La ordenación proyectada se justifica en adaptar la edificación a la topografía natural, que evite cualquier impacto, y el tejido urbano conserve la imagen de edificación y vegetación privada de la zona, reservando la edificación de viviendas unifamiliares adosadas en el tramo de menor pendiente y rodeada de edificaciones de viviendas unifamiliares aisladas. Plano Nº OR-3.

#### ESQUEMAS DE REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

En los planos de este Plan Parcial, comprendidos en los planos números: OR-5, OR-6 y OR-7, 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.

#### ESQUEMA DE SANEAMIENTO.

El esquema correspondiente a la red de saneamiento, queda representada en el plano Nº OR-5.

Esquema de red mixta, recogida de aguas fecales y aguas pluviales, ya que el resto del municipio al que se conecta no están separadas.

Hipótesis para el predimensionado:

Vivienda aislada - 500 l. día/habitante.

Vivienda pareada - 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 simul-

taneidad 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 5 m/sg para evitar fenómenos de erosión y ruidos.

Material elegido, tubo en P.V.C. en el caso de la fórmula de Prandtl-Colebrook se utilizan los valores de rugosidad absoluta (metros) para P.V.C. - 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 en L/sg/ha.

A = superficie de las zonas afluentes al punto considerado en Ha. Para ello se estima convenientemente un Ø 300 mm en P.V.C.

ESQUEMA 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 N° OR-5.

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:

Vvda Unif. Aislada - 500 l. día./hab.

Vvda Unif. Pareada - 300 l. día/hab.

Equipamiento - 50 l. día /usuario.

Jardines - 3 l. día/m².

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:  $1.15 \times 10^{-6} \text{ m}^2/\text{s}$ .

- N° 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 Aislada, 4 hab/vvda  $\times 0,0174 \text{ l/sg. hab} = 0,069 \text{ l/sg. Vvda. (consumo punta)}$

Vvda Unif. Adosada o Pareada 4hab/vvda  $\times 0,011 \text{ l/sg. hab} = 0,044 \text{ l/sg. Vvda.}$

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/10ATM. d.

ESQUEMA DE ALUMBRADO PÚBLICO:

El esquema de la red de alumbrado público esta representado en el Plano n° OR-6, de acuerdo con el art. 120 de las N.S. de Villafranca del Bierzo, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.

Se ha dispuesto el alumbrado público al trasbolillo para la calle de 8 m.

Se ha predimensionado con un programa de cálculo de Indalux.

Relación altura /anchura:

$$4/6 = 0,666$$

Iluminación decorativa urbana,  $h = 4 \text{ m}$ .

Pavimento oscuro.

Nivel de iluminación medio, calculado 35 lux.

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

Interdistancia - 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° OR-6.

El estudio específico de la red de alumbrado público, se detallará en el Proyecto de urbanización que desarrolle este Plan Parcial.

ESQUEMA DE RED DE CANALIZACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El esquema correspondiente a la red de canalización de energía eléctrica, esta representado en el Plano N° OR-6, así como los puntos de conexión de abonados, la situación del transformador y el trazado desde el punto de conexión de media tensión hasta el transformador.

La red de canalización de energía eléctrica cumplirá la normativa vigente al respecto.

Se prevé la redacción de un Proyecto Específico de electrificación de acuerdo con las especificaciones del artículo 120 de las N.S. Municipales y las indicaciones de la Compañía Suministradora y Normativa aplicable en el desarrollo del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial.

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 - 8,8 kW/Vvda.

Locales - 100 W/m².

Garajes

Ventilación forzada - 5 W/m²

Alumbrado público - 1 W/m² viario.



### ESQUEMA DE CANALIZACIÓN DE RED DE TELECOMUNICACIONES

El esquema de la red de telecomunicaciones está representado en el plano nº 0R-7

La red se desarrollará de acuerdo con las especificaciones del Art. 122 de la N.S. Municipales, las indicaciones de las compañías suministradoras y las especificaciones en el correspondiente proyecto de Urbanización y Normativa que afecte a este tipo de instalaciones.

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 28 de febrero de 2005.-Firmado: El Arquitecto, Jacinto CASTELLANO CANALES.

\*\*\*

#### 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	8.281,63	
Aprovechamiento	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup>
Aprovechamiento tipo m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30	
Superficie edificable ponderada máx.	2.484,48	
Densidad de viviendas vvda/Ha		
Total de la superficie delimitada	30	
Nº máximo de viviendas	25	
Reservas de suelo	m <sup>2</sup>	
Dotacional público (Sistema local de equipamientos)	248,00	
Dotacional privado (Sistema local de equipamientos)	248,00	
Espacios libres (Sistema local de espacios libres públicos)	828,16	
Total reservas mínimas	1.324,16	
Nº viviendas	Nº	
Nº de viviendas protección oficial	2	
Nº de viviendas libres	18	
Aparcamientos	Nº	
Nº mínimo de plazas públicas (de uso público)	26	
Nº mínimo de plazas privadas ( de titularidad privada)	30	

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

DISTRIBUCIÓN POR USOS GLOBALES de la superficie ordenada.

USO	Superficie m <sup>2</sup>	%
Residencial		
Vvda. Unifamiliar aislada (RA)	582,18	7,03
Vvda. Unifamiliar adosada (RAD, RADp)	944,40	11,40
Vvda. Unifamiliar pareada (RP)	2.885,36	34,85
TOTAL	4.411,94	53,28
Equipamiento privado (DU-EQ-PRV3)	323,13	3,90
Equipamiento público (DU-EQ-V3)	374,05	4,51
TOTAL	697,18	8,41
Espacio libre público (E-V3) (830,32+231,47)	1.061,79	12,82

Aparcamiento, viales públicos	2.094,16	25,29
Estación transformadora (ET)	16,56	0,20
TOTAL SECTOR	8.281,63	100,00

##### 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.

##### USO PRIVADO RESIDENCIAL VIVIENDAS UNIFAMILIARES (R)

Nombre de Parcela	Superficie de parcela m <sup>2</sup>	Nº de Plantas	Edificabilidad			Nº Viviendas
			Max. uso Predominante Viviendas	Coef. H Total		
PR 1	262,69	P.B +1	118 m <sup>2</sup>	1	118 m <sup>2</sup>	
RP 2	223,57	P.B +1	118 m <sup>2</sup>	1	118 m <sup>2</sup>	1
RP 3	217,60	P.B +1	118 m <sup>2</sup>	1	118 m <sup>2</sup>	1
RP 4	230,87	P.B +1	118 m <sup>2</sup>	1	118 m <sup>2</sup>	1
RP 5	250,35	P.B +1	118 m <sup>2</sup>	1	118 m <sup>2</sup>	1
RP 6	380,86	P.B +1	118 m <sup>2</sup>	1	118 m <sup>2</sup>	1
RA 7	317,24	P.B +1	118 m <sup>2</sup>	1	118 m <sup>2</sup>	1
RAD 8	153,10	P.B +1	118 m <sup>2</sup>	1	118 m <sup>2</sup>	1
RAD 9	112,07	P.B +1	118 m <sup>2</sup>	1	118 m <sup>2</sup>	1
RAD 10	120,10	P.B +1	118 m <sup>2</sup>	1	118 m <sup>2</sup>	1
RAD 11	128,10	P.B +1	118 m <sup>2</sup>	1	118 m <sup>2</sup>	1
RAD 12	136,10	P.B +1	118 m <sup>2</sup>	1	118 m <sup>2</sup>	1
RAD 13	294,93	P.B +1	118 m <sup>2</sup>	1	118 m <sup>2</sup>	1
RA 14	264,94	P.B +1	118 m <sup>2</sup>	1	118 m <sup>2</sup>	1
RP 15	189,05	P.B +1	118 m <sup>2</sup>	1	118 m <sup>2</sup>	1
RP 16	188,72	P.B +1	118 m <sup>2</sup>	1	118 m <sup>2</sup>	1
RP 17	231,60	P.B +1	118 m <sup>2</sup>	1	118 m <sup>2</sup>	1
RP 18	332,90	P.B +1	118 m <sup>2</sup>	1	118 m <sup>2</sup>	1
RA 19	195,86	P.B +1	105 m <sup>2</sup>	1	105 m <sup>2</sup>	1
RA 20	181,29	P.B +1	105 m <sup>2</sup>	1	105 m <sup>2</sup>	1
TOTAL	4.411,94 m <sup>2</sup>				2.334 m <sup>2</sup>	20
DE-EQ-PRV3						
21	323,13		150 m <sup>2</sup>		150 m <sup>2</sup>	
TOTAL	4.735,07 m <sup>2</sup>		2.484 m <sup>2</sup>		2.484 m <sup>2</sup>	
DU-EQ-V3	374,05 m <sup>2</sup>					
E-V3	1.061,79 m <sup>2</sup>					
CTF	16,56 m <sup>2</sup>					
VIALES						
APARCAM.	2.094,16 m <sup>2</sup>					
TOTAL	8.281,63 m <sup>2</sup>		2.484 m <sup>2</sup>		2.484 m <sup>2</sup>	

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

##### APARCAMIENTOS

Plazas minusválidos incluidas en el total, art. 15 Ley 3/98,

Decreto 217/01	Ubicación Plazas	Nº parcial de plazas	Plazas	Total
Plazas de uso público				
	En Viales	26	26	26
Plazas de uso privado				
	DU-EQ-PRV3	2	2	

Decreto 217/01	Ubicación Plazas	Nº parcial de plazas	Plazas	Total
	RP,12 Vvdas.	1.5 plazas/Vvda	18	
	RAD, 4 Vvdas.	1 plaza/Vvda	4	
	RADp, 2 Vvdas.	1 plaza/Vvda	2	
	RA, 2 Vvdas.	2 plazas/Vvda	4	30
	TOTAL			56

#### A.2.-DETERMINACIONES EXPRESADAS REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

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

A.2.1.1. 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.2.2.- 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 200 m<sup>2</sup> irá equipada adecuadamente para su función.

Nonferrada a 28 de febrero de 2005.-Firmado: El Arquitecto, Jacinto CASTELLANO CANALE.

\*\*\*

#### MEMORIA VINCULANTE

##### 3. 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 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, exige que en todos los instrumentos de Planeamiento exista una Memoria con carácter Vinculante, comprensiva de los objetivos y propuestas generales del mismo, que debe ser objeto de publicación BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA una vez aprobado definitivamente el instrumento de que se trate (at.61 LUCyL).

Los contenidos de dicha Memoria Vinculante son:

- Constituir un documento independiente en el marco del Sector V-3 "El Penedelo"

- Explicar de manera resumida y ordenada los objetivos y propuestas generales del propio PP-V3.

##### 3.1.- OBJETIVOS

1º. Es hacer posible el desarrollo del Sector V3 de Villafranca del Bierzo, atendiendo a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Castilla y León, RUCyL Decreto 22/2004, de 29 de enero, suplemento al nº 21 de 2 de febrero de 2004, las N.S. de Villafranca del Bierzo, BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, núm. 37, 14 de febrero de 2001, y el Plan Parcial para el sector V-3.

2º.- Ampliar la trama urbana con la que delimita el Sector, formando un barrio integrado y coherente con el entorno paisajístico y urbano circundante. Incorporando al mercado suelo ordenado y urbanizado para usos adecuados y determinados con las Normas.

3º- 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.

4º- La densidad de la población, edificabilidad, aparcamientos y suelo dotacional, etc. del Sector V-3, que se adaptarán a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, RUCyL y Determinaciones de las N.S. de Villafranca del Bierzo.

Los criterios de diseño que se han tenido en cuenta en la propuesta de ordenación del sector V-3, además de los contemplados en los objetivos y determinaciones de las N.S. y la Ley a fin de cumplir estos:

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 próximas salvando la topografía de esta zona de Villafranca.

Proximidad.- Dada la proximidad al Centro de Villafranca 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 siendo además una ladera bien soleada y abrigada, con buenas vistas sobre Villafranca.

Gestión.- Facilitar al máximo la gestión al ser el Sector una única finca y dar también a los propietarios y el Ayuntamiento facilidad de desarrollo del convenio suscrito entre ambos.

Economía.- La topografía es una ladera de montaña, 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 y en la zona de mayor desnivel donde se ha de proyectar un muro éste se aprovecha para resolver el aparcamiento y quedar un mirador hacia Villafranca y la zona deportiva de enfrente. El trazado viario se apoya sobre el camino existente de 6 m de ancho aproximadamente, que por determinación de las N.S. Municipales la anchura mínima de calles de nueva apertura ha de ser 8 m, motivo por el cual habrá que ensanchar con un pequeño movimiento de tierras el camino existente.

Flexibilidad.- Implantación de tipología residencial, adaptada al máximo a la topografía y permitiendo en el desarrollo normativo variaciones de la posición recomendada, pero cuidando la topografía, si en vez de dos plantas se decide hacer una y aumentar la ocupación y con ello la explanada para la edificación.

##### 3.2.-PROPUESTAS:

Para la justificación de estos objetivos y propuestas de ordenación del sector V3 de Villafranca del Bierzo, se ha confeccionado el siguiente cuadro resumen, donde podemos comparar las directrices establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales con lo obtenido en el desarrollo de la ordenación detallada llevada a cabo en el Plan Parcial.

##### Cuadro resumen I

	Ley 5/1999, LUCyL, 22/2004 RUCyL N.S. de Villafranca del Bierzo	PP-V3
Superficie m <sup>2</sup> PP-V3	8.000,00	8.281,63
Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable sin Ordenación detallada	Suelo Urbanizable sin Ordenación detallada
Uso Predominante	Residencial (R1)	Vvda. Unif.: aislada (RA) pareda (RP) y adosadaRAD
Aprovechamiento medio m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,30	0,30
Aprovechamiento urbanístico m <sup>2</sup>	2.484	según cuadro resumen apart. 6.4 2.484
Densidad de viviendas vvda/ha	30	24,15
Nº máximo de viviendas	25	20
Cesión 10%	Según convenio con Ayuntamiento	---
Nº de viviendas protegidas	2	2
		RAD Nº 10 y 11

Ley 5/1999, LUCyL,  
22/2004 RUCyL  
N.S. de Villafranca del Bierzo PP-V3

Nº de viviendas libres	23	18
Reservas de suelo		m2s
Dotacional público (S. Local equipamiento)	248	374,05
Dotacional privado (S. Local equipamiento)	248	323,13
Espacios libres (S. Local espacios libres públicos)	828,16	830,32 +231,47
Total reservas mínimas	1.324,16	1.758,97
Viales y Aparcamientos	-----	2.094,16
Residencial privado m2 s	4.163,74	4.163,74
Residencial VPO m2s	248,20	248,20
Total residencial	4.411,94	4.411,94
Estación transformadora		16,56
Aparcamientos		
Nº mínimo de plazas de uso público	25	26
Nº mínimo de plazas reservadas (Incluidas en el total público)	1	2
Nº mínimo de plazas privadas.	25	4 de vvdas RA 4 de vvdas RAD 2 de Vvdas RADp 30 18 de Vvdas RP 2 de DU-EQ-PRV3
Total aparcamientos		56

Son determinaciones de carácter vinculante los Planos de Ordenación y las Ordenanzas particulares del Plan Parcial que completan la Ordenación Detallada establecida previamente en las N. S. de Villafranca del Bierzo en cuanto a la asignación de usos, tipologías edificatorias de suelo urbano consolidado y prolongación y trazado de vías existentes de cómo se ha de conectar el sector con el suelo urbano colindante.

La propuesta de ordenación del Plan Parcial del sector V3 respetan las determinaciones de Ordenación establecidas en las N.S. de Villafranca del Bierzo, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos de Ordenación del Territorio o de Planeamiento Urbanístico siendo estas determinaciones de carácter vinculante.

#### Cuadro resumen 2

Uso	m². en el uso compatible	Coeficiente Ponderación	m². edificables
			en el suelo predominante
Vvda. unifamiliar libre	2.098,00	1	2.098,00
Vvda. unifamiliar protegida	236,00	1	236,00
Equipamiento privado	150,00	1	150,00
TOTAL	2.484,00		2.484,00
Aprovechamiento lucrativo máx. del Sector - m² t			2.484,30
Superficie del sector - m² s			8.281,63
Aprovechamiento medio - m² t / m² s			0,2999

Ponferrada a 28 de febrero de 2005.-Firmado: El Arquitecto, Jacinto CASTELLANO CANALES.

\*\*\*

#### NORMATIVA

##### 4.- NORMATIVA

##### 4.1.- DETERMINACIONES GENERALES

##### 4.1.- OBJETO Y ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.

1. El objeto del Plan Parcial del sector V-3 EL PENEDELO es el establecimiento de la ordenación detallada de dicho sector, cuyo ámbito

figura delimitado en las Normas Urbanísticas Municipales de Villafranca del Bierzo.

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 V3 EL PENEDELO.

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 Villafranca del Bierzo donde se regulan con carácter general.

#### 4.2.-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 V-3 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.

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

1. El Plan Parcial 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.

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

1. El Plan Parcial del sector V-3 EL PENEDELO, 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-1A, IN-2, I 3, IN-4.

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-3A, OR-4, OR-5, OR-6, OR-7 y OR-8.

## d. Ordenanzas reguladoras.

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

## e. Estudio económico-financiero

Justifica el coste de las obras de urbanización del sector.

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

2. Las interpretaciones del Plan Parcial le corresponde al Ayuntamiento de Villafranca del Bierzo 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.

## 4.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO

## 4.2.1.- DISPOSICIONES GENERALES.

## RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Una vez que se produzca la entrada en vigor del Plan Parcial, los propietarios de los terrenos pertenecientes al sector V-3 El Penedelo, ostentarán los derechos y cumplirán los deberes que establece la normativa urbanística para el suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada.

## CALIFICACIÓN DEL SUELO.

1. A través de la calificación del suelo, el Plan Parcial establece de forma pormenorizada y para todo el sector V-3 El Penedelo:

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 V-3 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 V-3 El Penedelo detallan en el apdo. 4.3.3.

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

## APROVECHAMIENTO MEDIO

1. El aprovechamiento medio del sector V-3 El Penedelo que resulta de la ordenación detallada definida en el Plan Parcial y de los coeficientes de ponderación establecidos para el uso residencial y únicamente vivienda unifamiliar, será 0,2999.

2. El uso predominante del sector V-3 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 V-3 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	Coficiente Ponderación	m <sup>2</sup> . edificables en el uso predominante
Vvda. unifamiliar libre	2.098,00	1	2.098,00
Vvda. unifamiliar protegida	236,00	1	236,00
Equipamiento privado	150,00	1	150,00
TOTAL	2.484,00		2.484,00
Aprovechamiento lucrativo máx. del Sector - m <sup>2</sup> t			2.484,00
Superficie del sector - m <sup>2</sup> s			8.281,63
Aprovechamiento medio - m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s			0,2999

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

## 4.2.2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

## DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

1. La totalidad del ámbito del sector V-3 El Penedelo 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.

## 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 V-3 se propone el

sistema de compensación. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.

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

#### 4-2.3. 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.

#### 4.2.4.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.

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

##### 4.3.1. 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 V-3 deberán cumplir todas las condiciones generales de edificación que establezcan las Normas Subsidiarias de planeamiento para Villafranca del Bierzo. A la aprobación del Plan Parcial dichas condiciones generales de edificación son las establecidas en el Título Segundo (Normas generales para el uso del suelo y la edificación) capítulo IV (Normas generales de la edificación).

3. No se originarán más de dos plantas respecto a cualquier rasante del terreno.

##### 4.3.2.-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 V-3 deberán cumplir todas las condiciones generales de uso que establezca la normativa del instrumento de planeamiento vigente en Villafranca del Bierzo, a la aprobación del plan parcial, dichas condiciones generales de uso son las establecidas en las Normas Urbanísticas de Villafranca del Bierzo, en el TITULO SEGUNDO. CAPITULO I: REGULACIÓN GENERAL DE USOS.

#### 4.3.3. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS ZONAS Y LAS DOTACIONES. ZONAS Y DOTACIONES DEL SECTOR V-3.

1. En función de la diferente regulación de las condiciones de uso y edificación que se define en el Plan Parcial, en el sector V-3 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 las Ordenanzas particulares.

-La clave que identifica dicha zona en los planos de ordenación es RA, RP, RAD y RADp.2.

A su vez, en el sector V-3 se contemplan los siguientes tipos de dotaciones:

a. Viario 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 las Ordenanzas particulares y artículo 4.4.15 "Zonas sistema de espacio libre público".

-La clave que identifica dicha zona en los planos de ordenación es E-V3.c.

Equipamientos.

I. Equipamiento 1 (titularidad pública):

-Las condiciones particulares de urbanización y uso se regulan en las Ordenanzas particulares y artículo 4.4.13 "Zonas sistema local de equipamiento público"

-La clave que identifica dicha zona en los planos de ordenación es DU- EQ-V3II. Equipamiento 2 (titularidad privada):

-Las condiciones particulares de urbanización y uso se regulan en las Ordenanzas particulares y artículo 4.4.14 "Zonas sistema local de equipamiento privado"

-La clave que identifica dicha zona en los planos de ordenación es y DU-EQ-PRV34.3.4.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE VILLAFRANCA DEL BIERZO.

1) Normativa General de las Normas urbanísticas Municipales de Villafranca del Bierzo y en especial el punto

2) Título sexto: SUE, NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN SUELO URBANIZABLE

Capítulo I: SUE/R, NORMAS GENERALES ORDENACION, SUELO URBANIZABLE VILLAFRANCA DEL BIERZO, RESIDENCIAL.

Artículo 230: Delimitación:

Suelo urbanizable /delimitado en sectores/ sin ordenación detallada.

Sector: Sector V-3.

Denominación: El Penedelo.

Extensión: 8.000 m<sup>2</sup>.

Ámbito del Sector el señalado en los planos de ordenación, tras la medición efectiva de los terrenos se podrán reajustar los aprovechamientos según las mismas fórmulas de cálculo o aquellas que establezca la legislación urbanística vigente.

Conforme al art. 46.1. LUCyL/99, el Plan Parcial establecerá la ordenación detallada.

**Artículo 231: Condiciones de Uso**

Usos globales

Uso predominante del Sector: R. Uso residencial.

Suelo urbanizable /delimitado en sectores/ sin ordenación detallada.

Sector: Sector V-3.

Denominación: El Penedelo.

Aprovechamiento medio máximo: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

En función del aprovechamiento máximo fijado del uso predominante, el Plan Parcial establecerá el aprovechamiento de las edificaciones para usos y tipos edificatorios compatibles, sobre la ordenación detallada. Al tratarse de sectores con un único uso global no se establecen coeficientes de ponderación.

Sector con un único uso global.

Dotaciones urbanísticas incluidas las interiores al sector y las de conexión con las dotaciones generales y servicios urbanos existentes.

Usos urbanísticos pormenorizados, se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección medio ambiente.

Deberán cumplirse los estándares fijados para la Dotación Urbanística de Equipamientos y Espacios libres de uso público, conforme al artículo 38.1.c LUC y L/99 con las condiciones específicas establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales.

El Plan parcial precisará para cada zona la asignación de usos pormenorizados con las siguientes condiciones:

Usos permitidos

E. Usos recreativos en espacios libres y zonas verdes.

R1. Vivienda Unifamiliar.

T. Usos de edificación para actividades terciarias (no Clasif.)

DU-EQ- Usos de edificación para equipamientos

Usos condicionados

T. Usos de edificación para actividades terciarias (activ. clasif.)

II. Actividades industriales compatibles con uso residencial (activ. clasif.)

Usos prohibidos:

Los demás.

**Artículo 232: Condiciones de urbanización**

Se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas para las dotaciones urbanísticas, en especial vías de comunicación y servicios urbanos, que deberán conectarse con los existentes.

Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso, en las condiciones establecidas en la LUCyL/99 art. 18 "Deberes y limitaciones en suelo urbano y art. 22 "Condición de solar".

**Artículo 233: Condiciones de Edificación**

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las siguientes:

Tipo arquitectónico:

Edificación aislada o adosada. No podrán formar bloques de dimensiones superiores a 50 m sin áreas libres intermedias.

**Artículo 234: Condiciones Estéticas**

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y a las específicas que señale el Plan Parcial.

Eliminación de barreras arquitectónicas en el Proyecto de Urbanización

El Proyecto de urbanización que desarrolle el Plan Parcial, deberá ajustarse a las determinaciones contenidas en la Ley 3/98 de Accesibilidad y Supresión de Barreras y si Reglamento, Decreto 217/01, de 30 de agosto de la Junta de Castilla y León.

Calidad urbana y cohesión social

Serán de aplicación en todo el ámbito del presente Plan Parcial, las determinaciones del artículo 38 de la LUCyL/99, relativas a calidad urbana y cohesión social y de forma específica las contenidas en el apartado 3 del artículo citado.

**Dotación de aparcamiento**

Serán de aplicación las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 42 b). Las plazas de uso público quedan determinadas en el Plan Parcial.

Las plazas de uso privado serán de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en uso predominante, en el interior de la parcela, descubierta, cubierta, o cubierta y cerrada. Las dimensiones mínimas y los accesos a estas plazas serán las contenidas en las normas urbanísticas municipales, art.49 y 58, en relación con el artículo 5 de la Ley 3/98 de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas se habrá de prever 1 plaza para minusválidos de entre 10 y 40 plazas de uso público, de la forma recogida en el Anexo III del Reglamento de Accesibilidad.

**Condiciones estéticas:**

De la edificación destinada a vivienda unifamiliar, rodeada de pequeños espacios verdes de uso privado, alineada o retranqueada de la línea de fachada, con frecuencia compartiendo alguna medianería con la parcela colindante. Es el tipo característico tradicional de las pequeñas parcelas en zonas de ladera. En esta ladera con pendiente bastante pronunciada la movilidad de la edificación para adaptarse a la topografía y asoleo.

Marcan esta definición contemplada en los N.U.M., recomendando este Plan Parcial edificación pareada en zonas de pendientes intermedias del Sector, en la zona de menos pendiente una unifamiliar adosada y en las de pendiente más pronunciada una unifamiliar aislada y con una dimensión de la pequeña y parcelas adecuada a la tipología y evitando las medianeras, debiendo además respetar las condiciones estéticas generales de las N.U.M.

**4.4.- ORDENANZAS PARTICULARES****4.4.1.-DEFINICION:**

Comprende las parcelas denominadas "R1", de uso privado residencial para edificaciones de vivienda unifamiliar.

RA - Residencial Aislada.

RP - Residencial Pareada.

RAD- Residencial adosada.

RADp- Residencial adosada VPO

**4.4.2.-PARCELA MINIMA:**

Vivienda R.A

- Fachada mínima = 10 ml.

- Fondo mínimo = 15 ml.

- Superficie mínima = 200 m<sup>2</sup>.

Vivienda R.P

- Fachada mínima = 8 ml.

- Fondo mínimo = 15 ml.

- Superficie mínima = 150 m<sup>2</sup>.

Vivienda R.AD y R.ADp

- Fachada mínima = 6 ml.

- Fondo mínimo = 15 ml.

-Superficie mínima = 110 m<sup>2</sup>.**4.4.3.-OCUPACIÓN MAXIMA DEL SOLAR**

Será del 60% como máximo en planta baja y alta, contada la superficie dentro del perímetro que cierra la edificación y su proyección sobre el terreno, dentro de los límites fijados por los parámetros del área de movimiento señalada en el plano de OR-3A. Excluyendo la proyección de los aleros de cubierta.

**4.4.4.-ALINEACIÓN Y RASANTES**

Serán las establecidas en los planes de ordenación del Plan Parcial, tanto para situar la edificación como para cerramientos de solares.

Las rasantes serán las de los viales y las del terreno, atendiendo a criterios de menor movimiento de tierras, siendo la diferencia las cotas del terreno en edificaciones separadas del vial y linderos.

**4.4.5.-ALTURA DE LA EDIFICACIÓN****DOS PLANTAS (B+1)**

En relación con el artículo 44: Fijación de alturas en diversos casos de las NUM

El apartado para edificaciones aisladas o en bloque: no se permite aumentar el número de plantas habitables establecido, debiéndose en los casos de gran desnivel escalonar la edificación cada 12 m máximo de fondo, permitiéndose usos de almacén o garaje en los espacios bajo cota -0 que no podrán salir más de 4 m en ningún punto del terreno y tratando las zonas vistas como fachadas.

No se originarán más de dos plantas, respecto a cualquier rasante del terreno.

#### 4.4.6.-ALTURAS MÁXIMAS

Será de 4 m en planta baja; 3 m en plantas altas y 4 m. desde la cara superior del forjado techo de la planta primera al caballete de cubierta.

#### 4.4.7.-CUBIERTA

Volumen comprendido de los 30° de pendiente desde el alero de cubierta o arranque de cubierta y 4 m al caballete de cumbrera y las condiciones generales de las NUM para apertura de elementos de iluminación y ventilación de la cubierta para el uso permitido a que se destine.

#### 4.4.8.-EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima permitida para cada parcela está definida en los cuadros de características de las parcelas Plano OR-3, que forma parte del presente Plan Parcial, excluyendo las plantas referidas en el artículo 43, cómputo de plantas de las NUM

Los espacios libres de parcela, usados como aparcamiento descubierto o cubiertos con elementos ligeros, no computarán a efectos de edificabilidad.

#### 4.4.9.-VALLADOS Y CIERRE DE PARCELAS Y SOLARES

Se permiten cerramientos hasta 2,00 m de altura máxima, no pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 1,00 m sobre la rasante en las vías públicas y las rasantes del terreno en divisiones de parcelas o solares, ajustándose a la alineación oficial. De acuerdo con las Condiciones Generales Estéticas, artículo 81 vallado en suelo urbano de las NUM.

#### Materiales autorizados:

- Murete de mampostería del lugar
- Revoco en tonos tradicionales de la zona
- Bloque de hormigón cara vista en tonos tradicionales de la zona
- Forja o entramado metálico tratado
- Cierres vegetales.

#### 4.4.10.- CONSERVACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE.

Se conservará el arbolado existente en lo que se denomina espacio libre privado, Plano OR-3A y procurando adaptar los accesos y las edificaciones de forma que en lo posible se mantenga dicho arbolado, quedando solo permitida la tala exclusivamente en el área que ocupe la edificación y accesos de vehículos a garaje.

#### 4.4.11.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La ordenación detallada para la forma y dimensión de la edificación contenida en este Plan parcial es recomendada y podrá variar dentro de los parámetros fijados en las normas de aplicación, Plano OR-3A.

#### 4.4.12.- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA.

Comprende la parcela de reserva CTF de uso privado y en la ejecución de este centro se tendrá especial atención a las Condiciones Estéticas y Normas de Seguridad que sean de aplicación.

#### 4.4.13.- ZONAS SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Corresponde a las parcelas DU-EQ-V3 del sistema local de Equipamiento Público

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

Junto con las determinaciones definidas gráficamente en los planos de ordenación OR-3 del Plan Parcial, resultan de aplicación parámetros que se especifican a continuación.

#### 4.4.13.2. Parcela mínima.

Tipología Edificatoria: Todas.

m Longitud mínima: 15.

m Fondo mínimo: no se regula.

m<sup>2</sup> Superficie mínima: 200.

m<sup>2</sup> Círculo inscrito Diámetro mínimo: 10

#### 4.4.13.3. Coeficiente de ocupación.

No se regula.

#### 4.4.13.4. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones oficiales del Equipamiento 1, se definen en los planos de ordenación OR-3, OR-3A y OR-4.

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-4.

#### 4.4.13.5. 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.

#### 4.4.13.6. 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.

#### 4.4.13.7. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad máximo es el que se establece a continuación:

Clave de designación de los terrenos en el plano de ordenación OR-3: DU-EQ-V3.

m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s edificabilidad: 1,0000

#### 4.4.13.8. 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:

- a. Equipamiento residencial asistencial público.
- b. Equipamiento administrativo.
- c. Equipamiento asistencial.
- d. Equipamiento cultural.
- e. Equipamiento de 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 en vivienda unifamiliar o colectiva, 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.

#### 4.4.14.- ZONAS SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

Corresponde a las parcelas DU-EQ-PRV3 del sistema local de Equipamiento Privado.

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

Junto con las determinaciones definidas gráficamente en los planos de ordenación OR-3, OR-3A y OR-4, del Plan Parcial, resultan de aplicación parámetros que se especifican a continuación.

#### 4.4.14.2. Parcela mínima.

La parcela calificada como equipamiento comercial privado e identifica con la clave EC en el plano de ordenación OR-4, tiene la con-

sideración de parcela mínima, y resulta indivisible cualquiera que sea el uso (predominante o compatible) al que pretende destinarse.

#### 4.4.14.3. Coeficiente de ocupación.

El coeficiente de ocupación máxima será del 60%.

#### 4.4.14.4. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones oficiales del equipamiento 2, así como los tranqueos obligatorios de las edificaciones a ubicar aquel con respecto a dichas alineaciones oficiales, se definen en el plano de ordenación OR-3, OR-3A y OR-4.

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-4.

#### 4.4.14.5. 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.

#### 4.4.14.6. 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-3A, 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 distancia mínima de 3 m medidos perpendicularmente a la alineación oficial en cualquiera de sus puntos.

#### 4.4.14.7. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad máximo es el que se establece a continuación:

Clave de designación de los terrenos en el plano de ordenación OR-3: DE-EQ-PRV3.

m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s edificabilidad: 0,47

#### 4.4.14.8. Usos autorizables.

1. El uso predominante del Equipamiento 2 es el de HOSTELERÍA VINCULADA AL TURISMO RURAL, en cualquiera de las modalidades contempladas en las condiciones generales que regulen dicho uso en el instrumento de planeamiento vigente en Villafranca del Bierzo.

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:

1. Equipamiento asistencial o de bienestar social.

m. Equipamiento comercial

n. Equipamiento cultural.

o. Equipamiento deportivo.

p. Equipamiento educativo.

q. Equipamiento de ocio.

r. Equipamiento de salud o sanitario.

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

#### 4.4.14.9. Dotación de aparcamiento

1. La dotación de aparcamiento privado en el interior de la parcela calificada como equipamiento 2, debe ser como mínimo de 2 plazas o las exigidas por el tipo de equipamiento.

#### 4.4.15.-ZONAS SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Corresponde a las parcelas E-V3 del sistema local de Espacio Libre Público y áreas de juego cuya regulación contenido y parámetros urbanísticos reguladores serán los aplicables en las NUM.

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

Junto con las determinaciones definidas gráficamente en los planos de ordenación OR-3 del Plan Parcial, resultan de aplicación parámetros que se especifican a continuación.

##### 4.4.15.2. 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 V-3, 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.

#### 4.4.15.3. 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.

### 4.5.- CONDICIONES DE URBANIZACION

#### 4.5.1. 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 V-3.2. 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.

#### 4.5.2. 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.

#### 4.5.3. 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 Villafranca del Bierzo

Consumos previstos:

Vvda Unif. Aislada - 500 l.día./hab.

Vvda Unif. Pareada - 300 l.día./hab.

Equipamiento - 50 l.día./usuario.

Jardines - 3 l.día/m<sup>2</sup>.

Bocas de Incendio - 16,66 l./seg.

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.

#### 4.5.4. 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 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 160 y 250 mm, si estuviese plenamente justificado, podrán autorizarse diámetros mayores, siempre y cuando acometan 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.

#### 4.5.5 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.

#### 4.5.6. 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 públicos.

-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.

#### 4.5.7. PLANTACIÓN 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 28 de febrero de 2005.-El Arquitecto, JACINTO CASTELLANO CANALES.

\*\*\*

### ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

#### 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

##### 5.1.-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 los 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 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 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.

#### 5.2 MÓDULOS DE APLICACIÓN ESTIMADOS PARA LAS INFRAESTRUCTURAS:

	<u>Euros</u>
1) Red de alcantarillado por el Centro de la Calle.	
Zanja	4,21
Tubos PVC d 300 mm	31,55
Pozos de registro y resalto	6,01
Sumideros de calzada	15,03
Total	<u>56,80 euros/ml.</u>
2) Red de abastecimiento a ambos lados.	
Zanja	5,41
Tubos Polietileno A.D.-10 Atm. 15,63	
Bocas de riego	3,00
Acometidas domiciliarias	4,81
Pozos de válvula	3,61
Total	<u>32,46 euros/ml.</u>

3) Red de alumbrado a ambos lados.	
Zanja	7,21
Tubos PVC d 110 mm.	8,41
Cable alumbrado	9,62
Arquetas	1,20
Luminarias (30m x 2)	60,10
Total	<u>86,54 euros/ml.</u>

4) Red de electrificación a ambos lados	
Zanja	Misma A.P.
Tubos PVC d 160 mm	9,62
Cable eléctrico	16,83
Arquetas	1,20
Total	<u>27,65 euros/ml.</u>

5) Red de telecomunicaciones a ambos lados	
Zanja	7,21
Tubos PVC d 160 mm	9,62
Cable	Compañía Sumin.
Arquetas	1,20
Total	<u>18,03 euros/ml.</u>

6) Urbanización de vial	
Calle de 8 ml.	
Acera de 1,5 ml. a ambos lados.	
- Explanación	1,20 E. x 8ml. = 9,6 euros
- Rellenos y compactación	1,20 E. x 8ml. = 9,6
- Zahorras artificiales	4,39 E. x 8ml. = 35,12
Nivelación y compactación.	
- Rígola de hormigón a ambos lados	21,64
- Bordillo de hormigón a ambos lados	13,52
- Capa base de aglomerado (7cm.) + capa de rodadura (5cm)	18,85
- Baldosa hidráulica sobre solera de hormigón (ambos lados)	52,89
Total	<u>161,22 euro/ml</u>

7) Urbanización espacios libres públicos.	
Nivelación y compactación	
Explanación	1,20
Rellenos y compactación	1,20
Zahorras artificiales	4,40
Riego y pavimentación	
Riego y desagües	0,5
Pavimentación	10,00
Jardinería y mobiliario urbano	
Arbolado 50%	1,80
Mobiliario urbano	7,48
Total €/m <sup>2</sup>	26,58
Total m <sup>2</sup>	1.061,79
Total €	<u>28.222,38</u>

8) Centro de transformación.	
Centro de transformación en caseta estándar de hormigón	9.015,18
Total ud. Centro de transformación en caseta estándar de hormigón	1
Total €	<u>9.015,18</u>

9) Conservación y mantenimiento de la urbanización.	
Total €/día	15,00
Total días	365
Total €	<u>5.475,00</u>

## Resumen del presupuesto:

	<i>Euros</i>
0.- MUROS Y ESTRUCTURA DE APARCAMIENTO	25.347,69
1.- RED DE ALCANTARILLADO	12.902,40
2.- RED DE ABASTECIMIENTO	9.832,13
3.- RED DE ALUMBRADO	19.657,99
4.- RED DE ELECTRIFICACIÓN	6.523,46
5.- RED DE TELECOMUNICACIONES	5.461,28
6.- URBANIZACIÓN DEL VIAL	36.623,63
7.- URBANIZACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS	28.222,38
8.- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN 250 KVA	9.015,18
9.- CONSERVACIÓN Y MANT. DE LA URBANIZACIÓN	5.475,00
<b>TOTAL P.E.M.</b>	<b>159.061,14</b>
16% G.G.	25.449,78
6% BI	9.543,67
<b>TOTAL</b>	<b>194.054,59</b>
16% I.V.A	31.048,73
<b>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA</b>	<b>225.103,31</b>

Ponferrada a 28 de febrero de 2005.-El Arquitecto, JACINTO CASTELLANO CANALES.

8524 1.867,2 euros

\* \* \*

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:

I.- MODIFICACIÓN PUNTUAL "EL SOTO" NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES AYUNTAMIENTO DE BOÑAR PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE.

## ANTECEDENTES

I.- Mediante escrito de fecha 19 de julio de 2005 registrado de entrada el 2 de agosto siguiente, la Alcaldesa del Ayuntamiento de Boñar remite a la Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares de la documentación técnica de la propuesta de referencia, así como copia del expediente administrativo.

II.- La aprobación inicial del expediente, se produjo por el Pleno de la Corporación, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, en sesión ordinaria celebrada el 6 de octubre de 2004, de acuerdo con el quórum exigido por el artículo 47 del citado texto legal, exponiéndose al público, mediante publicaciones en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 253 de fecha 4 de noviembre de 2004, *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 218 de fecha 11 de noviembre de 2004 y en el periódico *Diario de León* de 17 de noviembre de 2004, respectivamente, durante el plazo de información pública no se presentaron alegaciones, según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 16 de febrero de 2005.

III.- Figura en el expediente informe emitido por la Secretaría Municipal, dándose así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 54 del Real Decreto Legislativo 781/86, así como en el artículo 173.1.b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

IV.- El acuerdo de aprobación provisional, se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, con el quórum exigido por el artículo 47 del citado texto legal en redacción dada por Ley 57/2.003, de 16 de diciembre, en sesión ordinaria celebrada el 6 de julio de 2005.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- La tramitación del presente expediente ha de ajustarse a lo determinado por Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana (RDL 1/1992, de 26 de junio) en la parte no declarada inconstitucional por STC 6/1997, de 20 de marzo, Ley

5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local y demás normativa sectorial aplicable, el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y demás disposiciones de aplicación.

2.- La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 58, en relación con el artículo 138.2.a) 2º de la Ley 5/99, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León. Dicho acuerdo habrá de adoptarse antes de tres meses desde la entrada del documento completo. Si se observaren deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre: a) Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación; b) La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo; c) La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias sólo afecten a una parte de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso, se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

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

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

- Memoria informativa y justificativa (Memoria Vinculante) : Conteniendo la justificación y los objetivos y propuestas, en los términos que establece el artículo 130 4º b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL en adelante).

- Ordenanzas-

- Planos de información sin escala, correspondientes al trazado de las diferentes redes de servicios urbanísticos existentes.

- Planos de ordenación según la siguiente relación:

Boñar I : Estado actual E: 1/2000,

Boñar I : Estado modificado E: 1/2000,

Boñar I: Estado modificado E: 1/1000.

Documentación toda ella que se estima suficiente para determinar las características de la modificación que se propone de acuerdo con el artículo 130 del RUCyL.

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

4.1.- Administración General del Estado:

4.1.1.- Confederación Hidrográfica del Duero: Con fecha 21.10.04 se solicita un plano acotado de la zona que afecte al dominio público. No consta en el expediente dicha subsanación ni nuevo informe. No obstante los terrenos afectados por la modificación se encuentran fuera de la zona de servidumbre y policía establecida por el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2.00, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, si bien con carácter previo a la realización de cualquier obra de urbanización deberá obtenerse la oportuna autorización del organismo de Cuenca.

4.2.- Informe Diputación Provincial: En él se hace referencia fundamentalmente a la necesidad de prever la reserva de espacios libres como consecuencia del aumento de la edificabilidad originado por la modificación.

Por otra parte, incide en la necesidad de modificar a su vez el suelo apto para urbanizar para posibilitar el desarrollo de los grandes ámbitos urbanizables propuestos en las Normas Subsidiarias actuales, mediante sectores proporcionados a las condiciones reales actuales. Teniendo en cuenta en los nuevos planeamientos los posibles accesos a los nuevos sectores.

Finalmente, establece que se debe incorporar un documento denominado Memoria Vinculante en el que se haga referencia a la influencia de la modificación sobre la ordenación general vigente.

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

##### 4.3.1.- Servicio Territorial de Fomento:

##### 4.3.1.1 Sección de Urbanismo y O.T.: Emitido 24.11.04

4.3.2.- Comisión Territorial de Patrimonio: Se emite en sentido favorable según acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio celebrada el 23 de noviembre de 2004.

5.- En el municipio de Boñar, se encuentran en vigor las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 28 de julio de 1978.

El objeto de la modificación de la modificación planteada, es la reclasificación de 7.612,01 m<sup>2</sup>, lindantes con el suelo urbano, actualmente incluidos en el ámbito del Polígono II, clasificado por las Normas Subsidiarias como suelo apto para urbanizar, en Suelo Urbano Consolidado.

Según se desprende de la Memoria, de los 7612,01 m<sup>2</sup>, 7100 de ellos son privados, y el resto corresponde al viario público. La justificación de la modificación, se basa en que el suelo dispone en la actualidad de los servicios urbanísticos de acceso pavimentado, abastecimiento de agua, saneamiento, y energía eléctrica, servicios cuya existencia ya se reflejaba en los documentos de las NSM aprobadas en el año 1978.

La oportunidad de la modificación se justifica por el tamaño desproporcionado de los polígonos delimitados en las actuales Normas, y según se desprende de los documentos del propio expediente, en la aparición de expectativas reales de implantación de usos adecuados al entorno existente. Para la regulación de los usos, la modificación propone una nueva ordenanza de aplicación denominada SUELO URBANO DE EXTENSIÓN (SU/EX), que establece unos parámetros similares a los existentes, pero con un mayor grado de definición.

La presente modificación afecta exclusivamente a una de las márgenes del vial en el que, según la memoria, existen todos los servicios urbanísticos. Parece por tanto lógico que los servicios urbanísticos existan también en el margen no afectado por la presente modificación por lo cual el carácter urbano de los terrenos deberá ser tenido en cuenta en el supuesto de ser instada una modificación o revisión de las Normas Urbanísticas de Boñar.

6.- Analizada la documentación presentada se efectúan las siguientes consideraciones:

6.1.- De acuerdo con el artículo 173 del RUCyL., se prevé el incremento de suelo para espacios libres públicos y aparcamientos que genera la modificación. La modificación prevé la situación de dicho incremento repartida de manera más o menos proporcional entre los dos sectores que como consecuencia de la modificación resulta dividido el inicial Polígono II. A este respecto, no se considera adecuado tal reparto debiéndose establecer la cesión de manera unitaria en la unidad urbana objeto de la modificación. Así mismo debe incorporarse tal exigencia en la ficha de desarrollo aportada.

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 22/2.004, 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 la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales "Paraje El Soto" tramitada por el Ayuntamiento de BOÑAR, 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 BOÑAR deberá apar-

tar 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 27 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 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 de la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento, así como de las normas urbanísticas que comprenden los documentos escritos de carácter normativo, y la relación de los demás documentos, escritos o gráficos, que integran el documento aprobado, en los términos que se dejan expuestos.

León, 31 de octubre de 2005.-EL SECRETARIO DE LA COMISION, Ignacio Santos Pérez.-Vº Bº, LA VICEPRESIDENTA DE LA COMISIÓN, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

\* \* \*

#### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE BOÑAR

"EL SOTO".

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA  
PROMOTOR: BORMIBA S.A.

INTRODUCCIÓN.

INFORMES SECTORIALES.

Durante el trámite de información pública se han recibido los siguientes informes sectoriales:

-Ministerio de Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Duero.

-Diputación Provincial de León.

-Junta de Castilla y León. Servicio Territorial de Fomento.

-Junta de Castilla y León. Servicio Territorial de Cultura y Turismo.

Como consecuencia de los mismos se incorpora al documento sometido a Aprobación Provisional y Definitiva la siguiente documentación:

1.-Previsión de incremento de suelo para espacios libres públicos y dotaciones que genera la Modificación, de acuerdo con el Art. 173 del RUCyL.

2.-Previsión de acceso a los sectores urbanizables resultantes, con la creación de una calle de nueva apertura a través de la parcela reclasificada.

3.-Determinaciones de ordenación general aplicables a los sectores de suelo urbanizables resultantes, de acuerdo con Art. 122 de RUCyL.

4.-Apartado específico de la ordenanza SU/EX .

#### ALEGACIONES.

No se han presentado alegaciones al documento aprobado inicialmente.

León, enero de 2005.-Arquitecta, Amelia Biaín González.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA  
(MEMORIA VINCULANTE).

#### 1.1.- ANTECEDENTES.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Boñar fueron aprobadas en julio de 1978. En ellas se ordenaba la totalidad del suelo del municipio, delimitando las áreas clasificadas con las diferentes categorías de suelo: Suelo urbano, Suelo no urbanizable y Suelo apto para urbanizar.

Según los datos recogidos en la Memoria Informativa de las N.S.M. las superficies clasificadas como suelos destinados a su urbanización y edificación en la localidad de Boñar son las siguientes:

Casco urbano	53,09 has.
Zona de 1ª vivienda	59,59 has.
Zona de 2ª vivienda	65,17 has.

En la localidad de Boñar se delimitaron varios polígonos de suelo apto para urbanizar, uno de ellos de uso industrial y otros 2 de uso residencial.

Los polígonos de uso residencial estaban planteados como una expansión del suelo urbano, destinados a acoger edificaciones de primera y segunda residencia, justificándose dicha ampliación por las expectativas turísticas del municipio.

El suelo objeto de modificación se sitúa en uno de estos polígonos, el denominado Polígono II, entre el suelo urbano y una amplia zona verde perimetral al río Porma, donde se hallan las dotaciones deportivas y de ocio de la localidad, cuyo paraje se denomina "El Soto".

#### 1.2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

En el espacio comprendido entre el suelo urbano y la zona verde destinada a usos deportivos, denominada "El Soto", existe una franja de terreno con frente de fachada a la calle La Olla, que conecta la vía principal del núcleo de Boñar y dicha zona deportiva.

Dicho terreno limita por el Norte con otra finca incluidas en el Polígono II, por el Sur con la citada calle, por el Este con una presa de riego canalizada y por el Oeste con un camino de servicio que bordea la denominada Presa de Iberdrola.

La superficie de suelo afectada por la modificación es de 7.612,01 m<sup>2</sup>, de los cuales 7.100 m<sup>2</sup>, según título de propiedad, son privados y el resto corresponde al viario público. La superficie vallada es de 6.251 m<sup>2</sup>, por lo que el resto se cedió en su día para ejecutar la calle.

El suelo se halla actualmente libre de edificaciones, si exceptuamos el vallado de bloque hacia la calle y algunos tramos del vallado de piedra que la delimitó antiguamente con el camino que bordea la Presa de Iberdrola y con la propiedad situada en el lindero Norte.

En la parte más próxima a la calle, una línea aérea de media tensión soportada por postes de hormigón situados en el perímetro de terreno, sobrevuela parcialmente el mismo.

#### 1.3.- CLASIFICACIÓN ACTUAL DEL SUELO. APROVECHAMIENTO.

Las NSM en vigor engloban este terreno dentro del extenso Polígono II de uso residencial, destinado a la implantación de "Zona de 1ª vivienda".

En la regulación de dichas Normas no existe una definición concreta de los parámetros de superficies y aprovechamientos relativa a este sector. Únicamente se recogen unas directrices relativas a las condiciones que servirían para la redacción de Planes Parciales, de

acuerdo con la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento en vigor en el momento de su aprobación.

Estas directrices se recogen en el apartado 2.2.3.1: Normas de primera vivienda, dentro del título 2.2.3: Suelo urbanizable programado, todo ello englobado en el capítulo 2.2.Normas de Planeamiento de las Normas Subsidiarias Municipales.

Estas Normas de primera vivienda tienen como objetivo ampliar la superficie edificable con un tipo de construcción y de usos similares al existente en el suelo urbano. Así se indica en la introducción del apartado 2.2.3.1.

#### 1.4.- GRADO DE URBANIZACIÓN DEL SUELO.

El suelo objeto de modificación cuenta en la actualidad con el grado de urbanización exigido, tanto por las propias Normas Subsidiarias Municipales como por la Ley de Urbanismo de Castilla y León, para su clasificación como suelo urbano.

La calle de acceso al terreno, al cual da frente, se halla asfaltado, dotado de abastecimiento de agua, saneamiento, y suministro de energía eléctrica. Estas redes urbanas ya se reflejan como existentes en los documentos de información de las NSM aprobadas en el año 1978, como puede observarse en los anexos gráficos a esta memoria.

#### 1.5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Consiste en el cambio de clasificación del suelo de un terreno, actualmente clasificado como suelo apto para urbanizar, pasando a ser suelo urbano.

Se indica una ordenanza concreta de aplicación, denominada SUELO URBANO. EXTENSIÓN.(SU/EX) Esta nueva ordenanza sirve para establecer unos parámetros similares a los existentes para el suelo urbano, pero con un mayor grado de definición y precisión del tipo edificatorio, ocupación aprovechamiento, altura, etc.

Por otra parte, esta nueva ordenanza señala la obligación de realizar un tipo de edificación exenta, más acorde con el entorno y la preservación del paisaje circundante.

#### 1.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

##### 1.6.1.-Oportunidad.

El tamaño de los Polígonos reflejados en las NSM es absolutamente desproporcionado con sus posibilidades reales de desarrollo a corto y medio plazo. De hecho, desde la aprobación de las Normas Subsidiarias, hace más de 20 años, solamente se ha desarrollado parcialmente uno de dichos Polígonos, el denominado Nuevo Boñar.

El terreno objeto de modificación se halla dentro del área clasificada como Polígono II, compuesto por un gran número de propiedades, sin expectativa de mercado en este momento.

Dentro de este amplio espacio existen situaciones diversas, siendo el espacio objeto de la modificación un suelo con vocación y características de suelo urbano. Esto se debe a la circunstancia de que sirve de enlace entre dos áreas de la localidad donde se concentra el máximo de servicios públicos, por lo que contribuye a establecer una trama coherente con el tejido urbano existente.

Esta modificación puntual no altera el modelo de planeamiento en vigor, ya que propone un uso y tipo edificatorio acorde con su ubicación en una zona céntrica del suelo urbano, y próximo a las áreas deportivas.

##### 1.6.2.- Clasificación del suelo.

La clasificación del suelo propuesta se adapta a las condiciones señaladas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León por las condiciones de urbanización reales con que cuenta el terreno.

No existe ningún tipo de protección específica sobre este suelo, cuya clasificación actual según el Planeamiento vigente ya era la edificación con características similares a la existente en el suelo urbano.

##### 1.6.3 - Aprovechamiento.

Será el resultante de aplicar la Ordenanza prevista SU/EX

El cambio de clasificación no supone un aumento de densidad de viviendas, sino que por el contrario limita la densidad, al estable-

cer parámetros más restrictivos para la edificación que las inicialmente previstas por el Planeamiento.

#### 1.6.4.- Condiciones vinculantes. Usos.

Se mantiene el modelo de Planeamiento en vigor, por lo que no debe entenderse como una revisión del Planeamiento Municipal, si no como una simple Modificación Puntual.

La propia Memoria de las Normas Subsidiarias Municipales, en la justificación de las actuaciones propuestas, señala la vocación de este municipio como foco de atracción turística relacionado con los deportes de nieve, caza, pesca y verano.

Los usos previstos, que se regulará con la Ordenanza, son compatibles con el uso residencial, considerado como uso principal.

1.6.5.- Previsión de incremento de suelo para espacios libres públicos y dotaciones que genera la Modificación, de acuerdo con el Art. 173 del RUCyL.

La primera cuestión a determinar es el incremento de edificabilidad que se genera como consecuencia de la Modificación, y en consecuencia aplicar las exigencias del Art. 173 del RUCyL.

El suelo objeto de modificación está clasificado en las NSM en vigor como SUELO URBANIZABLE, y por tanto ya cuenta con una edificabilidad, cuya cuantificación resulta imprecisa en las determinaciones contenidas en las mismas.

Si se aplicasen como parámetros de aprovechamiento los establecidos por el RUCyL para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales, los índices aplicables serían los siguientes, teniendo en cuenta la superficie del Polígono II, medida sobre los planos de clasificación a escala 1/2000:

POLÍGONO II	
SUPERFICIE	191.479 M <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,5 M <sup>2</sup> /M
DENSIDAD MÁXIMA	30 VIV./HA.
EDIFICABILIDAD RESULTANTE	95.739,50 M <sup>2</sup>

La nueva clasificación del suelo permite dividir el POLIGONO II en tres ámbitos, con un tamaño más apropiado para permitir su futuro desarrollo según el siguiente cuadro:

ÁMBITO	POLIGONO II A	POLÍGONO II B	SUELO URBANO
SUPERFICIE	142.858 M <sup>2</sup>	41.027 M <sup>2</sup>	7.612 M <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,5 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	0,5 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	1 M <sup>2</sup> /M
EDIFICABILIDAD RESULTANTE	71.429 M <sup>2</sup>	20.513,50 M <sup>2</sup>	6.323 V
DENSIDAD MÁXIMA	30 VIV./HA	30 VIV./HA	

La superficie de suelo urbano es de 7.612 m<sup>2</sup>, de los cuales 6.323 m<sup>2</sup> corresponden al suelo edificable y 1.288,80 m<sup>2</sup> a viales. La edificabilidad de la ordenanza está referida a la superficie de solar, por lo que la edificabilidad máxima del suelo urbano resultaría de 6.323 m<sup>2</sup>.

No puede computarse el incremento de densidad de viviendas, al no existir un parámetro límite en el suelo urbano. El incremento de edificabilidad generado por la modificación es el siguiente:

EDIFICABILIDAD INICIAL: 95.739,50 m<sup>2</sup>.

EDIFICABILIDAD RESULTANTE: 71.429 + 20.513 + 6.323 = 98.265 m<sup>2</sup>.

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD: 98.265 - 95.739,50 = 2.525,50 m<sup>2</sup>.

De acuerdo a las determinaciones del Art. 173 del RUCyL deben establecerse un incremento de las reservas para espacios libres de carácter público y demás dotaciones urbanísticas en la siguiente proporción:

DESTINADO A ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

$(2.525,50 \text{ m}^2 / 100) \times 20 = 25,25 \times 20 = 505,10 \text{ m}^2$ .

DESTINADO A PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO:

$(2.525,50 \text{ m}^2 / 100) = 25,25$  (26 PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO).

El suelo urbanizable delimitado colindante, por su gran dimensión y características, permite alojar este incremento, ya que supone una proporción de superficie muy pequeña respecto al ámbito total.

Se propone su división en dos sectores denominados POLÍGONO II A y el POLÍGONO II B, con lo cual se facilita su posible desarrollo posterior al reducir la superficie de cada actuación.

Como consecuencia, y en aplicación del Art. 122 del RUCyL, se aportan las determinaciones de ordenación general de los sectores resultantes recogidas en sendas fichas de ordenación de acuerdo con el Art. 130.c) 2º de dicho reglamento.

#### 1.7.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS.

El objetivo de la propuesta es adaptar la situación urbanística de un suelo con expectativas de edificación, a sus condiciones reales de urbanización e inserción en la trama urbana.

Su situación es idónea para el desarrollo de una actividad relacionada con la promoción turística de la localidad, donde se pretende construir un Albergue, un Centro de Turismo Rural y unos apartamentos dotados de servicios comunes para uso estacional.

Puesto que los usos previstos son eminentemente dotacionales, se propone una tipología de edificación aislada, condición que tienen otros edificios dotacionales del suelo urbano.

Los parámetros propuestos en la Modificación son asimilables a los de las ordenanzas de suelo urbano recogidas en capítulo 4.1 de las Normas Subsidiarias Municipales, con las exigencias recogidas en el acuerdo de aprobación por la Comisión Provincial de Urbanismo de julio de 1978.

Las rasantes reflejadas en el plano de Clasificación del Suelo Modificado responden al mantenimiento del viario actual, dotado de todos los servicios y asfaltado. Se señala una alineación para el nuevo suelo urbano de forma que permita la realización de aceras como prolongación de las ya existentes hasta la parcela.

León, Enero de 2005.-Arquitecta, Amelia Bíañ González.

#### 1.8.- PLANOS DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

#### 1.9.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO AFECTADO.

#### MODIFICACIÓN.

##### 1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La clasificación del suelo señalado con la ordenanza SU / EX será la de suelo urbano.

Por tratarse de un suelo urbano consolidado, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

##### 2.- ALINEACIONES Y RASANTES.

Se mantendrán las rasantes de la calle existente, tanto en la calle La Olla como en el viario de nuevo trazado.

Las alineaciones serán las reflejadas en los planos de clasificación del suelo modificados.

El vallado destinado a materializar dicha alineación se podrá ejecutar con elementos de fábrica o verjas metálicas de altura inferior a 2 m. El tramo destinado a acceso de vehículos podrá retranquearse de dicha alineación.

##### 3.- ORDENANZA DE SUELO URBANO DE EXTENSIÓN SU/EX

ÁMBITO DE APLICACIÓN	La señalada en los planos de ordenación como SU/EX
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación aislada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial
USO COMPATIBLE	Equipamiento
	-Sanitario
	-Asistencial
	-Cultural
	-Deportivo
	-Educativo
	-Administrativo
	-Comercial
	-Servicios urbanos

OBRAS PERMITIDAS	Edificación de nueva planta. Reparación y ampliación hasta el volumen máximo permitido por la ordenanza
PARCELA EDIFICABLE	Superficie mínima: 200 m <sup>2</sup> . Frente de fachada mínimo: 15 m
PARCELA NETA	La superficie de suelo de limitada por la alineación oficial y los linderos de propiedad
ALINEACIONES OFICIALES	Las señaladas en los planos de ordenación a escala 1/1000  Se permiten retranqueos de la alineación oficial en los accesos de vehículos
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN DENTRO DE LA PARCELA.	Separación mínima a los linderos: 3,50 m Separación mínima a la alineación: 3,50 m
OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA	50 %
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> sobre parcela edificable
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	3 plantas. Altura máxima entre rasante del terreno y alero: 10,00 m
ALTURA MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN	1 planta. Altura máxima entre rasante del terreno y alero: 2,50 m
PROFUNDIDAD EDIFICABLE	No se fija
VUELOS	Se permiten sin ninguna limitación Su envolvente debe respetar las limitaciones de ocupación de parcela, separación a linderos y edificabilidad
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	Tendrán la consideración de sótano o semisótano las plantas cuyo techo se sitúe a una altura inferior de 1m sobre la rasante del terreno.  No se incluirán en el cómputo de plantas de la edificación a efectos del límite de altura regulado por esta ordenanza. Su superficie no se computa a efectos del límite de edificabilidad Podrán ventilarse y sanearse mediante patios perimetrales situados bajo rasante, situados dentro de los espacios libres privados Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que pueda ubicarse en dichas plantas dependencias auxiliares o complementarias del mismo.

## CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CORNISA.

Se permite la utilización del espacio situado bajo el volumen de cubierta

Computará edificabilidad cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Altura mínima 1,50 m
  - Ventilación e iluminación de las estancias habitables
- En el caso de vivienda colectiva sólo se permitirán viviendas tipo dúplex, vinculadas a la última planta del edificio

## PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS DE LA CUBIERTA

Pendiente máxima de faldones: 30°

Altura máxima de cumbrera respecto al alero 3,00 m

La iluminación de los espacios habitables situados bajo cubierta se puede realizar con:

- Ventanas situadas en el faldón. Inclinado
- Buhardillas de tamaño máximo 1,20 m., colocadas con una frecuencia máxima de 1 buhardilla por cada 6 m de faldón de cubierta
- Ventanas en los hastiales de fábrica que rematen lateralmente los volúmenes de cubierta

## PATIOS

De parcela: Estarán formados por el espacio libre perimetral a la edificación, que le confiere el carácter de edificación aislada

Interior: Corresponde a los espacios de ventilación e iluminación que estén dentro del perímetro de cada edificación. Su dimensión mínima permitirá inscribir un círculo de 3,50 m de diámetro

Mancomunado: Podrá permitirse la existencia de patios de parcela mancomunados, siempre que se eleve a escritura pública la servidumbre de mancomunación

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Materiales recomendados en las construcciones:

- Mamposterías y aplacados de piedra de la zona
- Revocos en tonos blancos u ocre
- Carpinterías de tonos oscuros
- Cubiertas de teja color rojo.

Materiales prohibidos:

- Revestimientos cerámicos o vidriados
- Bloques de hormigón gris
- Fibrocemento en fachadas o cubiertas

4.-CONDICIONES DE DE SARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO POLÍGONO II. BOÑAR Y SUELO URBANO OBJETO DE MODIFICACIÓN			
	POLÍGONO II A	POLÍGONO II B	UNIDAD URBANA
SUPERFICIE	142.858 m2	41.027 m2	6.323 m2
USO PREDOMINANTE	Residencial	Residencial.	Residencial.
USO COMPATIBLE	Equipamiento <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanitario</li> <li>• Asistencial</li> <li>• Cultural</li> <li>• Deportivo</li> <li>• Educativo</li> <li>• Administrativo</li> <li>• Comercial</li> <li>• Servicios urbanos.</li> </ul>	Equipamiento <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanitario</li> <li>• Asistencial</li> <li>• Cultural</li> <li>• Deportivo</li> <li>• Educativo</li> <li>• Administrativo</li> <li>• Comercial</li> <li>• Servicios urbanos.</li> </ul>	Equipamiento <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanitario</li> <li>• Asistencial</li> <li>• Cultural</li> <li>• Deportivo</li> <li>• Educativo</li> <li>• Administrativo</li> <li>• Comercial</li> <li>• Servicios urbanos.</li> </ul>
USO PROHIBIDO	Industrial.	Industrial.	Industrial.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,5 m2 / m2	0,5 m2 / m2	1 m2/m2
DENSIDAD MÁXIMA	30 VIV. / Ha.	30 VIV. / Ha.	NO SE FIJA POR SER SUELO URBANO CONSOLIDADO.
DENSIDAD MÍNIMA	20 VIV./ Ha.	20 VIV./ Ha.	
EDIFICABILIDAD GLOBAL	71.429 m2	20.513 m2	6.323 m2
APROVECHAMIENTO O LUCRATIVO	64.286 m2	18.462 m2	6.323 m2
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	43 VIVIENDAS 10% del aprovechamiento lucrativo.	13 VIVIENDAS 10% del aprovechamiento lucrativo.	-
RESERVAS DE PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	714 PLAZAS	205 PLAZAS	26 PLAZAS DE LAS CUALES EL 50% ESTARÁ EN SUELO PÚBLICO
RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	14.286 m2.	4.103 m2	505,10 m2
RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS	14.285,80 m2	4.102,70 m2	-
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial.	Plan Parcial.	-
PLAZOS	8 AÑOS	8 AÑOS	-