



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración. —Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171. Imprime. — Imprenta Provincial. Complejo San Ca- yetano.—Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.—E-mail: dlimpre@argored.com	Lunes, 1 de marzo de 2004 Núm. 50	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. No se publica domingos ni días festivos.																					
SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO <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	ADVERTENCIAS 1ª—Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispon- drán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se re- ciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente. 2ª—Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se en- viarán a través de la Diputación Provincial.	INSERCIONES 0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificacio- nes en casos especiales para municipios. Carácter de urgencia: Recargo 100%.
	Precio (€)	IVA (€)																					
Anual	47,00	1,88																					
Semestral	26,23	1,04																					
Trimestral	15,88	0,63																					
Franqueo por ejemplar	0,26																						
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02																					
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02																					

SUMARIO

	Página		Página
Subdelegación del Gobierno	—	Administración Local	—
Diputación Provincial	1	Administración de Justicia	30
Administración General del Estado	—	Anuncios Particulares	—
Administraciones Autonómicas	1	Anuncios Urgentes	—

Excma. Diputación Provincial de León

ANUNCIOS

El Pleno de esta Diputación, en sesión celebrada el día 24 de enero pasado, aprobó el Plan Complementario al Provincial de Obras y Servicios, el Programa Operativo Local y el Fondo de Cooperación Local para 2004, quedando expuestos al público en la Oficina de Cooperación de esta Diputación, durante el plazo de diez días hábiles, contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, dentro de cuyo plazo se podrán formular reclamaciones y alegaciones sobre los aludidos planes, conforme previene el número tres del artículo treinta y dos del Real Decreto Legislativo 781/1.986, de 18 de abril, considerándose definitivamente aprobado si no se formulara reclamación u observación alguna.

León, 25 de febrero de 2004.—EL PRESIDENTE, Javier García-Prieto Gómez. 1710

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN

Servicio Territorial de Fomento

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 10 de octubre de 2003, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente dice:

8.- PLAN PARCIAL SECTOR SUDSO 17 CARBAJAL DE LA LEGUA. TRAMITADO POR EL AYUNTAMIENTO DE SARIEGOS. APROBACIÓN DEFINITIVA.

ANTECEDENTES

I.- Mediante escrito de fecha 4 de junio de 2003, registrado de entrada el 6 de junio siguiente, el Alcalde del Ayuntamiento de Sariegos, remite a la Comisión Territorial de Urbanismo, tres ejemplares debidamente diligenciados de la documentación técnica del Plan Parcial de referencia, certificado del acuerdo adoptado por el

Pleno en sesión extraordinaria de 20 de mayo de 2003 de aprobación provisional, así como copia del expediente administrativo, debidamente diligenciada.

II.- La aprobación inicial del expediente, se produjo en el Pleno de la Corporación celebrado el 4 de febrero de 2003, exponiéndose al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 64 de fecha 18 de marzo de 2003, *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 43 de fecha 4 de marzo de 2003 y en el periódico *Diario de León* 14 de febrero de 2003, respectivamente, habiéndose presentado una alegación. Consta en el expediente certificación del resultado de la información pública, de fecha 25 de mayo de 2003.

III.- El acuerdo de aprobación provisional, se adoptó por el Pleno del ayuntamiento de Sariegos, con el quórum necesario, en la sesión celebrada el 20 de mayo de 2003.

IV.- La tramitación del presente expediente se ajustó a la que se señala en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de dicho texto legal, la Comisión Territorial de Urbanismo emitió informe sobre el Plan Parcial de referencia, en sesión celebrada el 20 de marzo de 2003.

V.- La C.T.U., en sesión celebrada el 4 de septiembre de 2003 acordó la suspensión del Plan Parcial en base a los considerandos del cuerpo del escrito del acuerdo. El Ayuntamiento, en sesión celebrada el 16 de septiembre de 2003 acordó la incorporación de documentación complementaria al Plan Parcial del Sector S-UDSO 17 de Carbajal de la Legua. La documentación, se remite a la Comisión Territorial de Urbanismo en virtud de lo dispuesto en el artículo 55 de la L.U.C y L., para que ésta si lo estima oportuno proceda a su aprobación definitiva.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a teor de lo que establece el artículo 54.2, en relación con el artículo 438.2.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.

2.- 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.

3.- Consta en el expediente que, de conformidad con lo establecido en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en su nueva redacción dada por el artículo único de la Ley 10/2002, se solicitaron los informes preceptivos de los organismos correspondientes de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma y de la Diputación Provincial, así como el de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, habiéndose emitido los informes que constan en el expediente administrativo.

4.- El ámbito del Plan Parcial se corresponde con el del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-UDSO-17 delimitado por las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de Sariegos aprobadas definitivamente el 28/2/02. Y al que las Normas Urbanísticas asignan una superficie de 82.649 m², una densidad de 15 viv/ha y un aprovechamiento medio máximo de 0,40 m²/m². No obstante, en la documentación técnica se cita que la superficie registrada de los terrenos es 85.317,66 m², al que le corresponde una vez deducida la superficies que se ha cedido para la urbanización de la carretera León-Carbajal una superficie neta de 81.747 m², cantidad que representa una variación de superficie de 1,09% sobre la superficie inicialmente considerada, que se considera admisible a tenor de lo dispuesto en el artículo 7 de las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas de Sariegos.

Con la finalidad expuesta se han remitido tres ejemplares debidamente diligenciados constanding cada uno de la siguiente documentación:

- Memoria de la Ordenación en la que se incluyen las justificaciones relativas a la ordenación general del Sector. Así como la Memoria Informativa.

- Normativa – Ordenanzas.
- Bases Técnicas y Económicas.
- Plan de Etapas.

- Planos de información según la siguiente relación:

- Plano I.1.- Situación del Sector E:1/5.000.
- Plano I.2.- Estructura Municipal. Clasificación del Suelo. E:1/5.000.
- Plano I.3.- Estructura Urbana. Clasificación y Calificación. E:1/5.000.
- Plano I.4.- Delimitación y Topográfico del Sector. E:1/1.000.
- Plano I.5.- Estructura Actual de la Propiedad. E:1/1.000.
- Plano I.6.- Infraestructuras. Usos Existentes. E:1/1.000.
- Plano I.7.- Situación del Sector respecto a la Red Viaria. E:1/5.000.
- Plano I.8.- Infraestructuras en el núcleo urbano de Carbajal. E:1/5.000.

- Planos de ordenación según la siguiente relación:

- Plano O.0.- Propuesta de modificación de la Ordenación Detallada. E:1/1000.
- Plano O.1.- Ordenación. Usos Pormenorizados. E:1/1.000.
- Plano O.2.- Espacios Libres, Equipamientos, Espacios Asociados a Infraestructuras. Red viaria. E:1/1.000.
- Plano O.3.- Destino del Suelo. Público – Privado. E:1/1.000.
- Plano O.4.- Parcelario. E:1/1.000.
- Plano O.5.- Red viaria y Secciones tipo. E:1/1.000.

- Plano O.6.- Aparcamientos y Circulaciones. E:1/1.000.
- Plano O.7.- Planta Auxiliar de Perfiles. E:1/1.000.
- Plano O.8.- Perfiles Longitudinales de calles. E:1/1.000 y 1:100.
- Plano O.9.- Perfiles Longitudinales de calles. E:1/1.000 y 1:100.
- Plano O.10.- Esquema de Servicios. Red de abastecimiento. E:1/1.000.
- Plano O.11.- Esquema de Servicios. Red de riego y contra incendios. E:1/1.000.
- Plano O.12.- Esquema de Servicios. Red de saneamiento. E:1/1.000.
- Plano O.13.- Esquema de Servicios. Recogida de aguas pluviales. E:1/1.000.
- Plano O.14.- Esquema de Servicios. Red de energía eléctrica. E:1/1.000.
- Plano O.15.- Esquema de Servicios. Red de alumbrado público. E:1/1.000.
- Plano O.16.- Esquema de Servicios. Red de telefonía. E:1/1.000.
- Plano O.17.- Unidad de Actuación. E:1/1.000.
- Plano O.18.- Plan de etapas. E:1/1.000.
- Plano O.19.- Esquema de Edificación. E:1/1.000.

Independientemente, se presentan tres ejemplares debidamente diligenciados como Anexo I, y que corresponden a la justificación del cumplimiento de las determinaciones del acuerdo de la C.T.U. en su sesión celebrada el 4 de septiembre de 2003 por el que se suspendía la aprobación definitiva del Plan Parcial.

En dicho Anexo figuran además los siguientes planos que se entienden sustituyen a los correspondientes del documento objeto de acuerdo por la C.T.U. en su sesión de 4 de septiembre de 2003:

Planos de información:

- Plano I.2'.- Estructura Municipal. Clasificación del Suelo. E:1/10.000.
- Plano I.3'.- Estructura Urbana. Clasificación y Calificación. E:1/2.000.
- Plano I.8'.- Infraestructuras en el núcleo urbano de Carbajal. E:1/5.000.

Planos de ordenación:

- Plano O.1'.- Ordenación. Usos Pormenorizados. E:1/1.000.
- Plano O.3'.- Destino del Suelo. Público – Privado. E:1/1.000.
- Plano O.4'.- Parcelario. E:1/1.000.
- Plano O.12'.- Esquema de Servicios. Red de saneamiento. E:1/1.000.
- Plano O.19'.- Esquema de Edificación. E:1/1.000.

Documentación toda ella que se estima completa y suficiente para determinar las características de la ordenación que se propone, de acuerdo con el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento vigente (R.D. 2159/78). Considerándose que los aspectos justificativos de la ordenación integrados en la Memoria, constituyen la Memoria Vinculante, a la que hace referencia el artículo 51 de la L.U.C. y L. En el acuerdo de la C.T.U. de 4 de septiembre de 2003 se establecían las siguientes consideraciones:

Los límites del Sector no coinciden con los límites del Plan Parcial presentado en relación al plano general de la localidad de Carbajal de la Legua, aunque sí coinciden con la delimitación establecida en la ficha de este Sector. Por tanto, se considera correcta la interpretación del artículo 7 de las Normas Urbanísticas en el que se establece la prevalencia de las determinaciones de las fichas de ordenación sobre los planos particulares de cada localidad, justificándose así que la modificación de los límites establecidos por el Plan Parcial en relación con los planos de la localidad de Carbajal se consideran meros ajustes de éstos. En relación a la parte del sector donde se realiza el ajuste, se observa que se modifica el trazado de la calle llamada en el Plan Parcial C/ Coto Redondo, considerándose apropiado la resolución del enlace previsto con el trazado viario del Plan Parcial.

Se considera que las Normas Urbanísticas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 44 de la L.U.C.yL. así como de las determinaciones del Plano 2-D no prevén para el Sector viales pertenecientes al sistema general y que por lo tanto no le son de aplicación al

Plan Parcial las determinaciones del apartado 36 1e) respecto a las superficies de terrenos reservadas para sistemas generales.

El carácter público o privado, de los equipamientos queda reflejado en el Plano O.3' de Ordenación aportado en el Anexo I.

Así mismo en el Anexo I, se establece el número de plazas de aparcamiento destinadas a minusválidos (1 plaza/ 40) que corresponden a 9 plazas, cuya situación se encuentra reflejada en el Plano O.6' de Ordenación, aportado en el referido Anexo.

El Plan Parcial propone el uso residencial de vivienda unifamiliar pareada, así como vivienda unifamiliar adosada, cuando en las N.U.M. de Sariegos, dentro de la Ordenanza 4 que es la que corresponde, no se contempla este tipo de edificación, así mismo también se contempla que la parcela mínima sea de 400 m² en las parcelas con este tipo de edificación, cuando en la Ordenanza 4, se cita que la parcela mínima es de 500 m²; también se pretende reducir el frente mínimo de 15 a 12 m. Justificándose estos cambios en base a que no se modifica el Uso predominante del Sector, no se aumenta la densidad de viviendas, ni tampoco el aprovechamiento del Sector.

Así mismo se considera que la modificación propuesta se corresponde con la exigencia de diversidad tipológica en las observaciones generales establecidas para todas las fichas de los sectores sin Ordenación Detallada, así como en lo establecido en el artículo 46.1 de la L.U.C. y L. referido a los Planes Parciales, en su apartado 1 a), que contempla como objetivos de los planes, entre otros el "establecer la ordenación detallada o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el Planeamiento General". Considerándose que la introducción de nuevas tipologías de vivienda unifamiliar es una posibilidad contemplada dentro del apartado 3 del artículo 44 de la L.U.C. y L. en el que se hace referencia a las determinaciones de ordenación detallada en los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

El ámbito y las condiciones del Sector se encuentran recogidos en la ficha correspondiente de las Normas Urbanísticas S-UDSO-17 en la que se fijan como condiciones vinculantes, entre otras, "Los viales vendrán determinados por el Plan Parcial correspondiente respetando los marcados en los planos de ordenación". En este aspecto se considera que se ha respetado el trazado general de viales indicado en la ficha de ordenación aunque con pequeñas modificaciones, lo cual está contemplado dentro de las Ordenanzas de las NUM de Sariegos.

Actualmente cruzan el Sector, de este a oeste, dos colectores de saneamiento procedentes de las urbanizaciones cercanas, desaguando en dos depuradoras. Uno de ellos, el colector situado al Norte del Sector, es exclusivamente de aguas pluviales. Según se expresa en la documentación presentada, ambas depuradoras se ubican dentro del sector. En el Plan Parcial la red de saneamiento según se expresa en el plano correspondiente (O.12), recoge las procedentes de la urbanización "Los Acebos" y de la urbanización "El Robledal". Justificándose la solución dada al vertido de la red de saneamiento mediante la colocación dentro del Sector de una depuradora de oxidación total desde la que se realiza el vertido utilizando el emisario existente. Considerándose que al no hacerse alusión específica en el informe de la Confederación Hidrográfica al aspecto específico del vertido, éste se considera adecuado.

Según lo dispuesto en la Ley 10/2002 de modificación de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, se establece el porcentaje de aprovechamiento destinado a viviendas de cualquier régimen de protección, en un 10% del aprovechamiento lucrativo. Su situación se especifica de forma explícita en los planos O.1' y O.4' de Ordenación.

En cuanto a las Ordenanzas, y respecto al artículo 45 -Equipamientos-, se establece de oficio que la altura máxima a cumbre para las edificaciones destinadas a equipamientos es de 11,00 metros. Así mismo, en el mismo artículo se cita que las condiciones de cada uso se detallan en el capítulo III de la Normativa, entendiéndose que es un error, y que se refieren al capítulo IV de la misma, por lo que se corrige también de oficio esta determinación.

Independientemente de todo lo anterior, y antes de la publicación del acuerdo de aprobación, deberán aportarse los ejemplares refundidos de la documentación del Plan.

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

ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PLAN PARCIAL SECTOR SUDSO 17 CARBAJAL DE LA LEGUA. TRAMITADO POR EL AYUNTAMIENTO DE SARIEGOS.

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 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.

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, como anexo, se procede a la publicación de la memoria vinculante del plan parcial de referencia, así como de las normas urbanísticas, que comprenden los documentos escritos de carácter normativo, y la relación de los demás documentos, escritos o gráficos que integran el documento aprobado, en los términos que se dejan expuestos.

León, 15 de diciembre de 2003.-El Secretario de la Comisión, Augusto García de la Barga.-V^oB^o la Vicepresidenta de la Comisión, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

* * *

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "S UDSO 17 (CARBAJAL)" DEL TÉRMINO DE CARBAJAL DE LA LEGUA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE SARIEGOS (LEÓN)

MEMORIA

0. OBJETO DOCUMENTO REFUNDIDO

Este documento se redacta, a petición de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León en la provincia de León, con el fin de que en un solo documento se recopile:

a) El documento redactado por nosotros bajo el título PLAN PARCIAL DEL SECTOR "S UDSO 17 (CARBAJAL)" DEL TÉRMINO DE CARBAJAL DE LA LEGUA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE SARIEGOS (LEÓN), visado en el Colegio Oficial de Arquitectos con fecha xx de enero de 2003 y que fue aprobado por el Ayuntamiento de Sariegos, inicialmente el 4 de febrero de 2003 y provisionalmente el 20 de mayo de 2003,

b) El documento redactado también por nosotros bajo el título -ANEXO I, CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "S UDSO 17 (CARBAJAL)" DEL TÉRMINO DE CARBAJAL DE LA LEGUA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE SARIEGOS (LEÓN), visado en el Colegio Oficial de Arquitectos con fecha 28 de agosto de 2003 y que fue aprobado por el Ayuntamiento de Sariegos el 16 de septiembre de 2003. Este documento junto con el citado en primer lugar fue APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO el 10 de octubre de 2003, lo que motiva este Documento Refundido de ambos.

0.1. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL ANEXO

A continuación se recogen las modificaciones, introducidas por el Anexo I en los diferentes documentos del Plan Parcial, en el mismo orden de los considerandos del Informe Previo de la Comisión

Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, en la provincia de León, remitido al Ayuntamiento de Sariegos con fecha de 26 de agosto de 2003, coincidente así mismo, con el orden con el que fue redactado el propio Anexo I, los cuales no se reproducen aquí por economía documental.

A) CONSIDERANDO SOBRE LOS VIALES MARCADOS PARA EL SECTOR EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

La justificación contenida en el Anexo I no determina modificación en ninguno de los documentos del Plan Parcial.

B) CONSIDERANDO SOBRE LOS VIALES MARCADOS PARA EL SECTOR EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

La justificación contenida en el Anexo I determina la modificación que se recoge en los planos:

1.2 INFORMACIÓN. ESTRUCTURA MUNICIPAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. TÉRMINO MUNICIPAL (PLANO 1 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES). ESCALA 1: 10.000

1.3 INFORMACIÓN. ESTRUCTURA URBANA. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y ORDENANZAS DEL SUELO. CARBAJAL (PLANO 2D DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES). ESCALA 1: 2.000

C) CONSIDERANDO SOBRE LA MODIFICACIÓN DE LA "DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA", DEL TRAZADO DE VIALES PROPUESTOS PARA EL SECTOR EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

La justificación contenida en el Anexo I no determina modificación en ninguno de los documentos del Plan Parcial.

D) CONSIDERANDO SOBRE LA SUPERFICIE DE LA "DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA", DE LA PREVISIÓN DE VIALES PROPUESTOS PARA EL SECTOR EN EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUDSO 17

La justificación contenida en el Anexo I no determina modificación en ninguno de los documentos del Plan Parcial.

E) CONSIDERANDO SOBRE ACLARACIÓN SI EL EQUIPAMIENTO ES DE CARÁCTER PÚBLICO Ó PRIVADO

La justificación contenida en el Anexo I no determina modificación en ninguno de los documentos del Plan Parcial.

F) CONSIDERANDO SOBRE EL PORCENTAJE DE PLAZAS DE APARCAMIENTO DE MINUSVÁLIDOS

La justificación contenida en el Anexo I determina la modificación del apartado de la memoria: 7.6 RED VIARIA Y APARCAMIENTOS, pág. 42 de esta memoria, así como la que se recoge en el Plano de Ordenación O.6 APARCAMIENTOS Y CIRCULACIONES.

G) CONSIDERANDO SOBRE LA MODIFICACIÓN DE LA "DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA" DEL TRAZADO DE LOS VIALES PROPUESTOS PARA EL SECTOR EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

La justificación contenida en el Anexo I no determina modificación en ninguno de los documentos del Plan Parcial.

H) CONSIDERANDO SOBRE LA MODIFICACIÓN DE LA "DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA", POSIBILITANDO EL USO DE LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS EN EL SECTOR Y LA IDONEIDAD DEL PLAN PARCIAL COMO INSTRUMENTO VALIDO PARA REALIZAR TAL MODIFICACIÓN.

La justificación contenida en el Anexo I no determina modificación en ninguno de los documentos del Plan Parcial.

I) CONSIDERANDO SOBRE SITUACIÓN DE LAS DEPURADORAS EN EL SECTOR.

La justificación contenida en el Anexo I determina la modificación del apartado de la memoria: 4.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, Saneamiento, pág. 23 de esta memoria, y la de los siguientes planos: Plano de Información I.8 INFRAESTRUCTURAS EN EL NÚCLEO URBANO DE CARBAJAL, PLANO DE ORDENACIÓN O.12' ESQUEMA DE SERVICIOS, RED DE SANEAMIENTO, y en el apartado: 3.2 RED DE SANEAMIENTO subapartado 3.2.2. DISEÑO, pág. 14 de la separata de la Base Técnica, de este Documento Reformado.

J) CONSIDERANDO SOBRE DE LA RESERVA DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, PARA LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS CON CUALQUIER RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, INTRODUCIDA POR LA LEY 10/2002 DE 10 DE JULIO.

La justificación contenida en el Anexo I, determina la modificación de los apartados de la memoria siguientes:

5.3.- PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA, CONTENIDAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES PARA EL SECTOR "SUDSO 17" (CARBAJAL), añadiendo a la memoria el siguiente subapartado:

5.3.4.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA TIPOLOGÍA EN EL USO RESIDENCIAL DEL SECTOR, ADMITIÉNDOSE LA TIPOLOGÍA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA, págs. 34, 35 y 36 de esta memoria,

7. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA.

En los subapartados siguientes:

7.2- SUELO RESIDENCIAL, págs. 39 y 40 de esta memoria, y

7.7.- CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 36 DE LEY 5/99 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN, pág. 42 de esta memoria,

10. RESUMEN DE PARÁMETROS Y DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR (CUADROS).

En los subapartados siguientes:

10.1.- SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO DEL SECTOR, pág. 48 de esta memoria,

10.2.- RESERVAS DE SUELO DEL SECTOR, pág. 48 de esta memoria,

10.3.- USOS DE SUELO DEL SECTOR, pág. 49 de esta memoria,

10.4.- DESTINO PÚBLICO O PRIVADO DEL SUELO DEL SECTOR, pág. 49 de esta memoria,

10.5.- CESIONES DEL SECTOR, pág. 50 de esta memoria,

10.6.- APROVECHAMIENTO TOTAL, APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR, pág. 50 de esta memoria,

10.7.- CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR, pág. 51, 52 y 53 de esta memoria.,

10.8.- EJECUCIÓN Y GARANTÍAS, pág. 53 y 54 de esta memoria,

y de los apartados de la Normativa - Ordenanzas siguientes:

2. CAPÍTULO II.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

ART. 7 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS, pág. 5 de la separata Normativa-ordenanzas, de este Documento Refundido,

3. CAPÍTULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART. 8 CALIFICACIÓN DEL SUELO CON EXPRESIÓN DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS, pág. 9 de la separata Normativa-ordenanzas, de este Documento Refundido,

5. CAPÍTULO V - ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS

ART. 43 ZONA RESIDENCIAL

ART. 46 CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR, pág. 35 de la separata Normativa-ordenanzas, de este Documento Refundido,

Y de los planos siguientes:

Plano de Ordenación. O.1' USOS PORMENORIZADOS

Plano de Ordenación. O.3' DESTINO DEL SUELO (PÚBLICO / PRIVADO)

Plano de Ordenación. O.4' ORDENACIÓN Y PARCELARIO

Plano de Ordenación. O.19' ESQUEMA DE EDIFICACIÓN

K) CONSIDERANDO SOBRE EL ART.45 EQUIPAMIENTOS, DE LAS ORDENANZAS

La justificación contenida en el Anexo I, determina la modificación de las ordenanza siguiente:

ART. 45 EQUIPAMIENTOS

L) PLANOS

Por último, la totalidad de los planos que ahora se presentan, recogen las modificaciones anteriormente descritas, aunque su contenido conceptual no sufra modificación por las diferentes justificaciones del Anexo I, de forma que todos ellos resulten concordantes entre sí. Para su segura identificación todos los planos que componen la documentación gráfica del Plan Parcial, se les redenomina con su número seguido del superíndice prima.

TODAS ESTAS MODIFICACIONES RESEÑADAS, CON LAS QUE FUE APROBADO DEFINITIVAMENTE ESTE PLAN PARCIAL, EL

10/10/2003, POR LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, EN LEÓN, SE RECOPILAN Y SE INCORPORAN EN ESTE DOCUMENTO QUE HEMOS LLAMADO "DOCUMENTO REFUNDIDO", FECHADO EN OCTUBRE DE 2003.

1. INTRODUCCIÓN

El presente Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación detallada del Sector, denominado, UDSO 17 (CARBAJAL), "Suelo Urbanizable Delimitado Sin Ordenación Detallada", situado en el término de Carbajal de la Legua, de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Sariegos (León), de acuerdo con lo dispuesto en dichas Normas, a las que desarrolla y en el art. 46 de la Ley 5/99 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

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

Se redacta a iniciativa particular, por encargo de los propietarios de los mismos, TORRELEÓN S.L., INVERSIONES APARICIO S.L Y COMUNIDAD DE HEREDEROS GONZÁLEZ LANZA, propietarios de la totalidad de los terrenos que componen del Sector considerado.

2. MARCO LEGAL.

2.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

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

2.2. PLANEAMIENTO GENERAL

El planeamiento general de ordenación de este Ayuntamiento son las Normas Urbanísticas Municipales de SARIEGOS, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de febrero de 2002.

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

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

Las Normas Urbanísticas Municipales de Sariegos destinan esta zona en que se sitúa este Sector UDSO 17 para recoger la demanda de vivienda unifamiliar del municipio, en la localidad de Carbajal de la Legua y también de las personas laboralmente dependientes del municipio de León, que por la proximidad y buenas comunicaciones la elijan para primera residencia.

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

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR "UDSO 17 (CARBAJAL)", ANÁLISIS DE SU ESTADO ACTUAL

4.1.- DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

El ámbito del Sector "UDSO 17 (CARBAJAL)" constituye una zona suburbana situada al sur de la localidad de Carbajal de la Legua, situado entre la margen izquierda de la carretera LE 1614, de León a Pobladora del Bernesga por Carbajal de la Legua (hoy Avda. de León), dirección CARBAJAL y el soto del río Bernesga, con expectativas de uso residencial de baja densidad.

La extensión superficial del Sector "UDSO 17 (CARBAJAL)", según la ficha de las Normas Urbanísticas Municipales es de 82.649 m².

La superficie registrada de los terrenos coincidentes con el Sector de los diferentes propietarios arroja un total de 85.317,66 m², de los que hay que deducir una superficie de 3.570,66 m², correspondiente a una banda de terreno, que se extiende de Norte a Sur a lo largo de la carretera de León a Carbajal (hoy Avda. de León), ocupada por la pavimentación realizada recientemente por el Ayuntamiento y la pro-

longación de la alineación de esta hasta el límite sur del Sector, lo que da como resultado una Superficie de 81.747 m², para la Parcela Neta correspondiente al Sector. Lo que supone una diferencia menor al 10% con la superficie señalada para el Sector, en las Normas Urbanísticas Municipales, como admisible.*

La reciente medición de la Parcela Neta correspondiente al Sector arroja una extensión superficial para Sector de 81.747 m².

Los límites del Sector "UDSO 17 (CARBAJAL)" son:

* Norte, con SEVERIANA ORDÓÑEZ, hoy terrenos ocupados por las instalaciones del Restaurante el Palacete. Suelo señalado en las Normas Urbanísticas Municipales como Suelo Urbano consolidado, Ordenanza 4.

* Sur, con terrenos de la Fundación Sierra Pambley, señalado en las Normas Urbanísticas Municipales, como Suelo Rústico Común.

* Este, carretera de León a Carbajal (hoy Avda. de León).

* Oeste, con el soto del río Bernesga, terrenos de la Junta Vecinal de Azadinos, señalado en las Normas Urbanísticas Municipales, como Suelo Rústico con Protección Natural de Cauces.

4.2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL SECTOR "UDSO 17 (CARBAJAL)".

CONDICIONES GENERALES

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

Artículo 19.3.

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

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

Artículo 20.2.

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

Artículo 18.3.

(Remitido del Art. 19 y 20.)

En suelo urbano no consolidado, los propietarios deberán:

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

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

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

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

Artículo 36.

Sostenibilidad y protección del medio ambiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 38.

Calidad urbana y cohesión social.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 39.

Equidistribución.

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

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

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

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

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

Artículo 46.

Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales pueden tener por objeto:

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

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

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

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

Artículo 44.3.

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

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

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

También son de aplicación los artículos vigentes del Reglamento de Planeamiento de acuerdo con el Real Decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la antedicha Ley, y que en relación con el Plan parcial que nos ocupa son los siguientes: 43.2º, 46, 48.1º, 48.2º, 48.3º, 49, 50, 51, 52.1º, 52.2º, 53.2º, 53.3º, 53.4º, 53.5º, 53.6º, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63.1 y 64.

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

CONDICIONES PARTICULARES

Las condiciones particulares de desarrollo del "S UDSO 17 (CARBAJAL)", se recoge en la Memoria Justificativa, en la Normativa Urbanística, en las Fichas Urbanísticas y la Documentación Gráfica de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Sariegos.

Debe entenderse transcritas en su totalidad, no se reproducen aquí por economía documental, dado que el hecho de su transcripción no es irrelevante para lograr su eficacia. No obstante se reproducen a continuación los apartados de las Normas Urbanísticas que afectan directamente a la redacción de este Plan Parcial, dando el resto por transcrito.

CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PAISAJE:

ARTÍCULO 50: DENSIDAD EDIFICATORIA:

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO S.O.D./ORD 4: 15 VIV/HA.

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

CAPÍTULO IV: NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN (ORDENANZAS)

ORDENANZA 4:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA

ARTÍCULO 199: DEFINICIÓN.

Edificaciones aisladas de baja densidad, en las zonas de nueva creación a las afueras de los núcleos.

ARTÍCULO 200: DELIMITACIÓN.

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 201: CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Usos recomendados

R!. Vivienda unifamiliar aislada

Usos admisibles

E. Usos recreativos en espacios libres y zonas verdes

DU-ES. Usos de edificación para equipamiento social.

T. Usos de edificación para actividades terciarias.

Usos condicionados a la legislación sectorial

II. Actividades industriales compatibles con uso residencial (en la zona de polígono ganadero puede mantenerse dicho uso mientras no se apruebe el Estudio de Detalle.

Usos prohibidos

Los demás.

En la localidad de Carbajal de la Legua, los sectores ubicados en las zonas altas, no podrán destinar terreno para uso residencial por encima de las líneas de cota 890 m debido sobre todo a la existencia de pendientes no adecuadas, debiendo preservarse la cornisa topográfica como elemento definidor del paisaje. En estas zonas se ubicarán los espacios libres públicos correspondientes a los distintos Sectores que se delimitan.

ARTÍCULO 202: CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:

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 los arts. 18 y 22 LUCyL/99.

Solar mínimo

500 m² o el existente.

Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudio de Detalle

y teniendo en cuenta lo que se establece sobre elementos disconformes con el planeamiento o fuera de ordenación para edificaciones existentes afectadas por nuevas alineaciones.

Las edificaciones, cuando se proyecten con retranqueos a alguno de los linderos, distarán como mínimo 3 m en caso de abrirse huecos o 1 m en caso de ser ciegas.

Frente mínimo:

15 metros o el existente.

Ocupación máxima:

La máxima ocupación de solar será el 50%. Se excluye, a efectos de cómputo de ocupación una edificación auxiliar hasta 5 m².

Edificabilidad:

0,4 m²/m². No computará a efectos de edificabilidad: Las edificaciones auxiliares de planta baja (hasta un máximo de 5 m²), el semisótano, y la bajo cubierta.

Densidad edificatoria:

15 Viv/ha. Teniendo en cuenta que la superficie computable será la superficie total de la parcela, descontando los Sistemas Generales, según determinaciones del art. 36.1.e de la LUCyI/99.

Linderos laterales:

3 metros, excepto si se pactan medianerías.

Lindero posterior:

3 metros.

ARTÍCULO 203: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Tipo de edificación:

Edificación adosada, pareada y aislada.

Cuando la edificación pareada pretenda compartir medianería con parcela de distinta propiedad, deberá presentarse compromiso suscrito por los dos propietarios de que se va a compartir dicha medianería.

Número de plantas máximo:

Dos plantas (baja + 1)

Alturas máximas:

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7,50 m. La altura máxima a cumbrera será de 11,00 m.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales.

Vuelos:

Se autorizan todo tipo de vuelos, galerías o terrazas, respetando los retranqueos mínimos.

Aparcamiento:

Las edificaciones deben tener, dentro de la parcela, como mínimo una plaza de garaje por vivienda o 200 m² para otros usos y acceso para vehículos desde vía pública.

ARTÍCULO 204: CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones, tanto la edificación principal como las auxiliares que se construyan dentro de la parcela para usos de garaje, almacén, taller, etc., deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Cerramiento de parcela: Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Solo podrán ser opacos y hasta una altura de 1 m. En caso de mayor altura, se toleran rejas o vegetación.

FICHAS URBANÍSTICAS

FICHAS SECTORES SIN ORDENACIÓN DETALLADA

OBSERVACIONES GENERALES PARA TODAS LAS FICHAS:

- Las superficies de cada Sector o Unidad de Actuación pueden diferir con las superficies reales de cada parcela. En el desarrollo de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización se utilizarán los metros cuadrados reales y los cálculos de espacios para Equipamientos y Espacios libres públicos (Zonas Verdes), la edificabilidad y la densidad que figuran en cada ficha se modificarán para adaptarlos a la superficie real.

- A la hora de realizar los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización, se exigirá por parte del Ayuntamiento una "diversidad tipológica". En Sectores o Unidades de Actuación superiores a los

15.000 m² no podrán realizarse únicamente viviendas adosadas. La proporción será la siguiente: La superficie de las parcelas destinadas para viviendas adosadas será igual que la superficie de las parcelas destinadas a viviendas pareadas e individuales.

- Para el cálculo de la superficie destinadas para Equipamientos y Zonas Verdes se utilizará las determinaciones del Art. 43.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

- 10 m² para espacios libres y 10 m² para equipamientos por cada 100 m² construibles en el uso predominante en el Suelo Urbano No Consolidado.

- 20 m² para espacios libres y 20 m² para equipamientos por cada 100 m² construibles en el uso predominante en el Suelo Urbanizable delimitado.

- Se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² construibles en el uso predominante.

- Las alineaciones exteriores reflejadas en cada ficha, en viviendas pareadas e individuales se refieren al cierre de parcela. En viviendas adosadas los retranqueos a fachada serán de 3 m.

- Se utilizarán los caminos actuales para el tratado de los nuevos viales siempre que sea posible. Se potenciarán las sendas peatonales.

- El Ayuntamiento podrá determinar medidas para garantizar la urbanización.

- Al margen del cumplimiento de los parámetros de cada ficha y la ordenanza correspondiente, se tendrá que cumplir las condiciones generales para la edificación y las condiciones generales para la urbanización que establece la Normativa Urbanística.

- El Ayuntamiento decidirá en cada caso, la posibilidad de creación de urbanizaciones privadas.

- Se prohíbe fachadas continuas de más de cinco viviendas. Los vuelos o retranqueos no se consideran particiones de fachadas.

- Los Sectores de Carbajal de la Legua nº 18, 19, 21, 23, 24, y 26, no podrán realizar edificaciones de ningún tipo por encima de la línea de cota de 890 m y destinarán dichos terrenos para la cesión de espacios libres públicos que establece la ley o para espacios libres colectivos de uso privado.

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR:

S UDSO 17 (CARBAJAL)

ASPECTOS CUANTITATIVOS DEL SECTOR:

SUPERFICIE TOTAL: (M ²)	82649
DENSIDAD EDIFICATORIA: (VIV/HA)	15
Nº MÁX. VIVIENDAS: (VIV.)	124
APROV. MEDIO MÁXIMO (M ² /M ² EN EL USO PREDOMINANTE)	0,40

PLANEAMIENTO:

FIGURA NECESARIA: Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización

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

PLAZOS: No se exige ningún plazo

CONDICIONES VINCULANTES:

* Los viales vendrán determinados por el Plan Parcial correspondiente incluyendo los viales marcados en los planos de ordenación. El camino existente en la zona sur se convertirá en nueva calle aumentando su sección.

La urbanización se podrá realizar por fases.

4.3.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

1.- Características Geológicas:

El sector se sitúa en la zona noroeste de la Cuenca o "Cubeta del Duero", depresión de origen terciario sedimentada sobre la Cordillera Cantábrica por el norte, y el Sistema Central por el sur, con una altitud media de 700-900 m. La zona que afecta al estudio se encuentran rellenos de depósitos continentales con una altitud media de 835 m.

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

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

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

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

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

2.- Características Geotécnicas. Litología:

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

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

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

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

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

3.- Características Geomorfológicas:

La zona presenta una morfología alomada de modelado fluvial con pendientes suaves en dirección Norte-Sur. En este tipo de suelos presentan en general unas buenas condiciones de estabilidad de los terrenos.

4.- Climatología:

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

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

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

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

4.4.- USOS, EDIFICACIONES EXISTENTES.

El Sector "S UDSO 17 (CARBAJAL)" está constituido por terreno en barbecho, sin aprovechamiento agrícola actualmente, en baldío, sin laboreo agrícola y sin ningún otro uso, permaneciendo en este estado en los últimos 10 años al menos.

4.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Red viaria:

El área correspondiente al "S UDSO 17 (CARBAJAL)", está limitada actualmente por el este con la Avda. de León, sobre el antiguo trazado de la carretera LE- 1614 de León a Pobladura del Bernesga por Carbajal de la Legua que conecta esta localidad del Ayuntamiento de Sariego con la capital de la provincia, como parte de los servicios generales municipales.

Abastecimiento de agua:

La red de abastecimiento de la localidad se encuentra realizada en la Avda. de León hasta el límite norte del Sector.

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

Saneamiento:

En la actualidad cruzan el Sector, de este a oeste, dos colectores de las urbanizaciones de la margen derecha que desaguan en sendas depuradoras y los puntos de vertido señalados en los planos de las Normas Urbanísticas Municipales de Sariegos. Su situación se recoge en el plano correspondiente de este Plan Parcial.

Están situados uno en el lindero norte y otro en el lindero oeste a unos 80 m de su lindero sur.

El del lindero norte está en servicio exclusivamente para evacuación de aguas pluviales y así será mantenido para la recogida de aguas pluviales a las que ahora da servicio, modificando su trazado para adaptarlo a la red viaria, será renovado totalmente con materiales iguales a los empleados en el resto del sector.

El del lindero sur, será modificado su trazado para adaptarlo al de la red viaria, será renovado totalmente con materiales iguales a los empleados en el resto del sector.

// La depuradora a instalar será prefabricada del tipo de oxidación total, dimensionada para los usuarios actuales y los propios del sector SUDSO 17, de una marca nacional de reconocido prestigio, compacta, cerrada y enterrada de forma que a nivel con la superficie solo se aprecian dos tapas de fundición de diámetro 0,80 m una tapa de fundición de arqueta de 1,10 x 0,70 y un tubo de aireador de 1". El efluente totalmente depurado se verterá por el mismo punto de vertido existente autorizado, con la necesaria sustitución y refuerzo de la canalización actual //

Las aguas de escorrentía serán evacuadas directamente al río, mediante conductos separados de los de saneamiento, de acuerdo a lo establecido en las Normas Urbanísticas Municipales.

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

Energía eléctrica:

El suministro de energía eléctrica en esta zona está asegurado por la compañía Iberdrola, S.A. En la actualidad una línea aérea de media tensión discurre a lo largo de la margen derecha de la Avda. de León, desde donde se dará servicio, a través de una conducción subterránea y de un transformador que será ubicado en la parcela de espacios asociados a infraestructuras del sector.

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

Comunicaciones

Existe en la actualidad una línea telefónica propiedad de la compañía Telefónica S.A. que discurre paralelamente a la Avda. de León por su margen izquierda. Se procederá de acuerdo con la compañía al soterramiento de la conducción, en la zona que discurre aérea. No existiendo problemas por parte de esta entidad para dar servicio al sector, al haber suficiente capacidad en la zona.

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

4.6.- AFECCIONES EXISTENTES

El Sector "S UDSO 17 (CARBAJAL)"

- Afecciones urbanísticas.

Finca Registral 4.367, cesión al Ayuntamiento, para vial de uso público, una banda de terreno a lo largo de la Avda. de León de 3.256.60 m² y que actualmente se encuentra ocupada por la pavimentación realizada recientemente por el Ayuntamiento.

Finca Registral 2.978, cesión al Ayuntamiento, para vial de uso público, una banda de terreno a lo largo de la Avda. de León de 401 m² y que actualmente se encuentra parcialmente ocupada por la pavimentación realizada recientemente por el Ayuntamiento.

- Derechos existentes.

Finca Registral 4.367:

* Esta finca está gravada con una SERVIDUMBRE EN FAVOR DE LA FINCA Nº 4198 por la inscripción 17ª, de fecha 4 de octubre de 1990, constituida mediante escritura autorizada por el Notario D. FIDEL DELGADO MARTÍNEZ, con fecha 21 de julio de 1989.

CONTENIDO: SERVIDUMBRE PERMANENTE, POR LA QUE DISCURRIRÁ, SUBTERRÁNEAMENTE O SOBRE ZONA GRAVADA PARALELA AL LINDERO SUR, DE 4 MTS POR 225 MTS.

* Esta finca está gravada con una SERVIDUMBRE EN FAVOR DE LA FINCA Nº 5.204 por la inscripción 2ª, de fecha 4 de octubre de 1990, constituida mediante escritura autorizada por el Notario D. EUGENIO DE MATA ESPESO, con fecha 10 de AGOSTO de 1995.

CONTENIDO: SERVIDUMBRE PERMANENTE PARA EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES, DISCURRIRÁ SUBTERRÁNEAMENTE POR UNA DE 4 MTS DE ANCHO, SE INICIA EN EL LINDERO ESTE, PARALELA A LA RED EXISTENTE, HASTA EL LINDERO OESTE. GASTOS A CARGO DE LA FINCA 2.504.

* Esta finca está gravada con una SERVIDUMBRE EN FAVOR DE LA FINCA Nº 4.366 por la inscripción 2ª, de fecha 4 de octubre de 1995, constituida mediante escritura autorizada por el Notario D. EUGENIO DE MATA ESPESO, con fecha 10 de AGOSTO de 1995.

CONTENIDO: SERVIDUMBRE PERMANENTE PARA EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES, POR UNA ZONA DE 4 MTS DE ANCHO, DISCURRE SUBTERRÁNEAMENTE, DE ESTE A OESTE POR UNA LÍNEA DE 220 MTS DE LONGITUD, GASTOS: PROPIETARIOS DE LA FINCA Nº 4.366. VALOR: 15.000 PTAS.

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

Se ha efectuado un levantamiento topográfico del Sector, en el que se ha determinado con exactitud la dimensión total del mismo. En el Plano de Información correspondiente de este Plan Parcial se recoge los límites del Sector "S UDSO 17 (CARBAJAL)", la estructura actual de la propiedad y las curvas de altimétricas del relieve del terreno.

Los límites del Sector "UDSO 17 (CARBAJAL)" son:

* Norte, con SEVERIANA ORDÓÑEZ, hoy terrenos ocupados por las instalaciones del Restaurante el Palacete. Suelo señalado en las Normas Urbanísticas Municipales como Suelo Urbano consolidado, Ordenanza 4.

* Sur, con terrenos de la Fundación Sierra Pambley, señalado en las Normas Urbanísticas Municipales como Suelo Rústico Común.

* Este, carretera de León a CARBAJAL (hoy Avda. de León).

* Oeste, con el soto del río Bernesga, terrenos de la Junta Vecinal de Azadinos, señalado en las Normas Urbanísticas Municipales, como Suelo Rústico con Protección Natural de Cauces.

4.8.- ESTRUCTURA ACTUAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La estructura actual de la Propiedad del suelo, en el SECTOR "UDSO 17 (CARBAJAL)" está recogida en el plano correspondiente, de este Plan Parcial.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIE BRUTA DE PARCELAS EN EL SECTOR "UDSO 17 (CARBAJAL)"

FINCA REGISTRAL	PROPIEDAD, DIRECCIÓN	SUPM2
4.367	50% TORRELEÓN, S.L. C.I.F. B 24-399859 Administrador Único: D. ÁNGEL LÓPEZ PÉREZ C/ Burgo Nuevo, nº 8. 24001 León	50%S/73.509,66 36.754,83
	50% INVERSIONES APARICIO S.L. C.I.F. B 24-345563 Administradora Única: Dª Mª DEL PILAR CARBAJAL C/ Jaime Balnes, nº 7. 24007 León	50%S/73.509,66 36.754,83
		SUMA 73.509,66
2978	COMUNIDAD DE HEREDEROS GONZÁLEZ LANZA C.I.F. G 24343733 C/ Modesto Lafuente nº 8. 24004 León Comuneros: Dª. Mª del Camino González Lanza N.I.F. 9.698.929 J C/ Modesto Lafuente nº 8. 24004 León	25% S/11.808,00 2.952,00
	D. Jorge González Lanza N.I.F. 9.598.126 L C/ Modesto Lafuente nº 8. 24004 León	25% S/11.808,00 2.952,00

FINCA REGISTRAL PROPIEDAD, DIRECCIÓN		SUPM2
D. Mariano González Lanza N.I.F. 9.613.673 H C/ Camino de Hoyarrasa nº 32. 28109 Alcobendas (Madrid)	25% S/11.808,00	2.952,00
D. Guillermo González Lanza N.I.F. 9.639.356 X C/ Modesto Lafuente nº 8. 24004 León	25% S/11.808,00	2.952,00
	SUMA	11.808,00
TOTAL SUPERFICIE BRUTA DE PARCELA		85.317,66

SUPERFICIES NETAS DE SUELO PRIVADO APORTADAS POR LOS PROPIETARIOS AL SECTOR "S UDSO 17 (CARBAJAL)" Y SU EXPRESIÓN PORCENTUAL

	SUP. NETA	%
TORRE LEÓN S.L.		
SUP. BRUTA APORTADA	38.754,83	
SUP. CESION AVDA. DE LEÓN	-1.584,83	
SUP. PARCELA NETA APORTADA	35.170,00	43,026
INVERSIONES APARICIO S.L.		
SUP. BRUTA APORTADA	38.754,83	
SUP. CESION AVDA. DE LEÓN	-1.584,83	
SUP. PARCELA NETA APORTADA	35.170,00	43,026
COMUNIDAD DE HEREDEROS GONZALEZ LANZ		
SUP. BRUTA APORTADA	11.808,00	
SUP. CESION AVDA. DE LEÓN	-401,00	
SUP. PARCELA NETA APORTADA	11.407,00	13,860
TOTAL PARCELA NETA APORTADA AL "S UDSO 17 CARBAJAL"	81.747,00	100,000

La superficie de DOMINIO PRIVADO en el sector "S UDSO 17 CARBAJAL" es coincidente con la superficie de la parcela Neta del mismo, ascendiendo a ochenta y un mil setecientos cuarenta y siete metros cuadrados, (81.747,00 m²).

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

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

5.1.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN MARCO FÍSICO

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

MARCO URBANÍSTICO

Con carácter general:

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

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

Con carácter particular:

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

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

- Dotar a la zona aparcamientos suficientes.

5.2.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

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

- Realizar una nueva trama urbana, como alternativa a la existente en la localidad de Carbajal de la Legua.

- Dotar a la zona de un conjunto urbano esponjado, de vivienda individual con buenas condiciones ambientales, bien comunicado

pero procurando reducir el impacto del tráfico motorizado, que resuelva parcialmente las necesidades de suelo residencial de este tipo.

- Integrar el desarrollo del Sector con su entorno circundante.

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

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

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

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

- Modificación de parte de las determinaciones de ordenación detallada de las Normas Urbanísticas Municipales.

5.3.- PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA, CONTENIDAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES PARA EL SECTOR "S UDSO 17 (CARBAJAL)".

De acuerdo al artículo 46.- Planes Parciales, de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, apartado I, los Planes Parciales pueden tener por objeto: a) En los sectores de suelo urbanizable delimitado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general en su caso, se realizan las siguientes propuestas de modificación.

5.3.1.- CORRECCIÓN DEL ERROR MATERIAL DE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

OBJETO: Corrección de la diferente delimitación del Sector en el vértice Suroeste del mismo, entre la delimitación señalada en el plano 2D, Estructura Urbana Clasificación, Calificación y Ordenanzas del Suelo.- CARBAJAL y la Ficha Urbanística correspondiente al sector recogida en las Normas Urbanísticas Municipales.

Efectivamente, en el Plano 2D de las Normas Urbanísticas Municipales, en el citado vértice Suroeste, el límite sector está materializado por la parte interior de una porción de terreno en forma triangular, si bien el rayado del citado triángulo sigue correspondiendo a la notación señalada en el Plano 2D, como Suelo Urbanizable Delimitado Sin Ordenación Detallada/ Ordenanza 4 y no SRC, suelo común, que le corresponde al suelo colindante al Sector según el Plano 1 de las Normas Urbanísticas Municipales. En la Ficha Urbanística, esta porción triangular del terreno figura, claramente, formando parte del Sector "S UDSO 17 (CARBAJAL)".

MODIFICACIÓN PROPUESTA: Materialización del límite del Sector "S UDSO 17 (CARBAJAL)", en su vértice Suroeste, por el exterior de la porción de terreno en forma triangular señalado en el Plano 2D, Estructura Urbana Clasificación, Calificación y Ordenanzas del Suelo.- CARBAJAL, como Suelo Urbanizable Delimitado Sin Ordenación Detallada/ Ordenanza 4.

Esta modificación se recoge en el plano de Ordenación O.0 del presente Plan Parcial.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA:

a) Las Normas Urbanísticas Municipales en su ARTÍCULO 7 NORMAS DE INTERPRETACIÓN, párrafo cinco, establece: La calificación del suelo, es decir la asignación de usos pormenorizados queda reflejado en las fichas correspondientes a las Unidades de actuación y a los sectores de Suelo Urbanizable delimitado con Ordenación Detallada, y prevalecerá esta ubicación sobre la de los planos particulares de cada localidad y el plano general del término municipal. Únicamente en el caso del Suelo Urbano Consolidado quedan reflejados en los planos de cada localidad. Entendemos por extensión la prevalencia de las Fichas Urbanísticas sobre los citados planos.

b) La porción de terreno en forma triangular señalada en el Plano 2D, Estructura Urbana Clasificación, Calificación y Ordenanzas del Suelo.- CARBAJAL, como Suelo Urbanizable Delimitado Sin Ordenación Detallada/ Ordenanza 4, forma parte de la finca Registral nº 787 integrada en el Sector. Estimamos que criterios de racionalidad en la gestión urbanística determinan, que a ser posible, los límites de los Sectores sean coincidentes con los límites de las propiedades, siempre que no distorsionen la ordenación por aumento

de la superficie considerada para el Sector en las Normas Urbanísticas Municipales, como es el caso. Evitando de esta manera porciones residuales de suelo cuya gestión urbanística presentaría grandes dificultades, por su pequeña entidad superficial.

c) A efectos prácticos, entendemos que se trata de un error material en la ejecución del Plano 2D, que las propias Normas Urbanísticas Municipales resuelve con el criterio de interpretación del apartado 7 de la normativa, por lo que por sí solo, este aspecto no constituiría una modificación. No obstante se ha decidido incorporar esta corrección en el presente documento, para evitar posteriores discrepancias.

5.3.2.- INCORPORACIÓN Y RESOLUCIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS VIALES PROPUESTOS PARA EL SECTOR EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DENTRO DE LOS LÍMITES DE ESTE.

OBJETO: Incorporación y resolución de la totalidad de los Viales propuestos en las Normas Urbanísticas Municipales dentro de los límites del Sector.

En el Plano 2D y en la Ficha Urbanística del Sector de las Normas Urbanísticas Municipales se recoge el trazado de cuatro viales, con la siguiente disposición:

1) Vial trazado de Este a Oeste, sobre el límite Norte del sector, señalado como tipo V2 (12 m de anchura total)

2) Vial trazado de Este a Oeste, sobre el límite Sur del sector, señalado como tipo V2 (12 m de anchura total).

3) Vial trazado de Este a Oeste, situado entre los dos viales anteriores, señalado como tipo V2 (12 m de anchura total).

4) Vial trazado de Norte a Sur, próximo al límite oeste y desde el vial 1 hasta prácticamente el vial 2, señalado como tipo V1 (14 m de anchura total).

MODIFICACIÓN PROPUESTA: Incorporación y resolución de la totalidad de los Viales propuestos en las Normas Urbanísticas Municipales dentro de los límites del Sector, con ligeros reajustes en la disposición del trazado de estos cuatro viales, para mejor funcionalidad del Sector y su entorno, respetando el trazado general propuesto en las Normas Urbanísticas Municipales.

Propuesta de Reajustes del trazado de los viales:

1) Vial trazado de Este a Oeste, denominado en este Plan Parcial como calle Monte Raso. Se mantiene, su trazado sobre el límite Norte del sector y su tipo V2 (12 m de anchura total).

2) Vial trazado de Este a Oeste, denominado en este Plan Parcial como calle Coto Redondo. Se adapta su trazado al límite Sur del sector, se mantiene su tipo como V2 (12 m de anchura total).

3) Vial trazado de Este a Oeste, denominado en este Plan Parcial como calle El Soto. Se sitúa entre los dos viales anteriores desplazándolo ligeramente hacia el Sur, se mantiene su tipo como V2 (12 m de anchura total)

4) Vial trazado de Norte a Sur, denominado en este Plan Parcial como calle Ribera del Bernesga. Se modifica su trazado rectilíneo por uno ligeramente en curva y se conecta con el Vial 2 dentro de los límites del Sector. Se mantiene su tipo como V1 (14 m. de anchura total).

Esta modificación se recoge en el plano de Ordenación O.0 del presente Plan Parcial.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA:

a) Las Normas Urbanísticas Municipales en su ARTÍCULO 107: ÁMBITO DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS SISTEMAS GENERALES / LOCALES en el apartado SL.- Sistemas locales (arts. 42 y 43.3 LUCyL/99, dice:

El conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de ámbitos objeto de ordenación detallada que para cada zona prolongan, mejoran o completan los sistemas generales señalados con carácter general, a modo de estructura local. Vienen señalados en el Planeamiento urbanístico para los ámbitos de ordenación detallada o pueden especificarse o modificarse a través de Planes Especiales, Planes Parciales o Estudios de Detalle.

b) Las Normas Urbanísticas Municipales en su ARTÍCULO 117: CRITERIOS DE DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS, en

su párrafo 11, dice: En los casos en que, en los Sectores sin Ordenación Detallada, se señalen gráficamente viales interiores al mismo, se respetará su trazado general, con los reajustes que sean precisos para su mejor funcionalidad.

En su párrafo 9, dice: En los sectores sin ordenación detallada que se sitúen en zonas de borde de suelo urbano, de cauces o de terrazas fluviales, en el entorno de elementos de interés cultural, etc., se organizarán de modo que la frontera con dichos espacios se resuelva con vías de comunicación o espacios libres de uso público propios del sector.

c) Los ligeros reajustes que se proponen están orientados a la mejora de la funcionalidad del conjunto del Sector y de su entorno, incorporando y resolviendo la totalidad de los viales dentro de los límites del sector.

El Vial 1), (C/ Monte Raso) mantiene en su trazado y tipo V2, (12 m de anchura total).

El Vial 2), (C/ Coto Redondo) mantiene su trazado en su mayor parte, ajustándose en sus últimos 60 m al límite Sur del Sector, propiciando por un lado su conexión con el Vial 4), calle Ribera del Bernesga y por otro que no se produzcan porciones de terreno residuales de difícil gestión urbanística y mantenimiento posterior. Así mismo se facilita la ampliación de la anchura de esta calle cuando se desarrollen urbanísticamente los terrenos colindantes por el Sur. Intención manifestada a los redactores de este Plan Parcial por los responsables actuales del Ayuntamiento. Mantiene su tipo como V2 (12 m de anchura total).

El Vial 3), (C/ El Soto) se desplaza su trazado hacia el Sur, de forma que su entronque con la Avda. de León se desplaza 22 m y en el entronque con la C/ Ribera del Bernesga 7 m aproximadamente. Este desplazamiento en su trazado, no representa ninguna incidencia respecto al propuesto en las Normas Urbanísticas Municipales y sin embargo propicia, que la superficie destinada a Equipamientos del Sector sea posible en una sola parcela. Mantiene su tipo como V2, (12 m de anchura total).

El Vial 4), (C/ Ribera del Bernesga), el trazado rectilíneo de las Normas Urbanísticas se sustituye por un trazado ligeramente en curva. Conserva el punto de arranque en el límite Norte, en su intersección con el Vial 1) (C/Monte Raso), evita zonas residuales en la superficie de la parcela destinada a Espacios Libres Públicos, de acuerdo con el apartado 1c) del artículo 38 de la LUCyL 5/99. En su trazado Sur resuelve, dentro de los límites del Sector, su conexión con el Vial 2) (C/ Coto Redondo), evitando la espera de que futuras actuaciones urbanísticas en los terrenos del Soto del río Bernesga lo resuelvan. Asegurando la circulación periférica para CARBAJAL, a lo largo del río Bernesga, pretendida en las Normas Urbanísticas Municipales. Por otro lado se conserva la organización del suelo, de forma que la separación entre la terraza fluvial del río Bernesga y el resto de terrenos del sector se resuelve mediante esta vía de comunicación o Espacios Libres de Uso Público, tal como determinan las Normas Urbanísticas Municipales. Mantiene su tipo como V1, (14 m de anchura total).

5.3.3.- PROPUESTA EN EL USO RESIDENCIAL DEL SECTOR, EL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA.

OBJETO: Contemplar, como uso posible para el Sector, el de Vivienda Unifamiliar Pareada.

MODIFICACIÓN PROPUESTA:

Uso posible en el Sector S UDSO 17 (CARBAJAL), EL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA.

Condiciones de Parcela para este Uso de Vivienda Unifamiliar Pareada:

PARCELA MÍNIMA: 400 M².

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 12 M.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA:

No se modifica el Uso Predominante del Sector, ni de la zona, que sigue siendo el de vivienda unifamiliar, establecido en las Normas Urbanísticas Municipales.

No se aumenta la densidad edificatoria máxima recogida en la Ficha Urbanística, de 15 viviendas por hectárea ni su número má-

ximo de 124. El número de viviendas igual al de parcelas previsto en este Plan Parcial es de 101, lo que representa 12,35 viviendas por hectárea, sobre la superficie de la Parcela Neta del Sector.

La gran incidencia de la superficie de viales impuesta por las Normas Urbanísticas Municipales para el Sector, enunciada y reconocida en las aprobadas inicialmente y expuestas al público, en las que en compensación a la misma, excepcionalmente se permitían para este Sector 20 Viv./ha. Indudablemente, en este Plan Parcial, no se supera la densidad edificatoria excepcional de 20 Viv/ha para el Sector 17.

No se aumenta el aprovechamiento del Sector, que sigue siendo de 0,40 m²/m².

No se aumenta la superficie total de parcelas destinada al uso Residencial Unifamiliar, que sigue siendo la misma, una vez deducida la destinada a Viales, a Espacios Libres Públicos y a Equipamientos.

Se cumple con lo establecido en el Art. 38.2) de la LUCyL 5/99 en el que se establece: A fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.

Se cumple con la exigencia de las Normas Urbanísticas Municipales de "Diversidad Tipológica" recogida en el apartado de Fichas Urbanísticas, FICHAS SECTORES SIN ORDENACIÓN DETALLADA. OBSERVACIONES GENERALES PARA TODAS LAS FICHAS, Párrafo 2, que dice: A la hora de realizar los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización, se exigirá por parte del Ayuntamiento una "diversidad tipológica. En Sectores o Unidades de Actuación superiores a los 15.000 m² no podrán realizarse únicamente viviendas adosadas. La proporción será la siguiente: La superficie de las parcelas destinadas a viviendas adosadas será igual que la superficie destinadas a viviendas pareadas e individuales. Enunciado a su vez en las Normas Urbanísticas Municipales, en su CAPÍTULO II: NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PAISAJE: ARTÍCULO 50: DENSIDAD EDIFICATORIA (último párrafo), que dice: Para los sectores en el Suelo Urbanizable se prohíbe que se construya únicamente viviendas unifamiliares adosadas por lo que se establece una diversidad tipológica que se fija en el 50% para viviendas unifamiliares adosadas, 25% para viviendas unifamiliares pareadas y el 25% para viviendas unifamiliares aisladas.

En consecuencia, estimamos que con este uso posible de Vivienda Unifamiliar Pareada no se desvirtúa la ordenación propuesta para el sector, no se modifica el uso predominante del Sector, ni de su entorno, de Residencial Unifamiliar y se conservan el resto de los parámetros de ordenación, cumpliéndose con la Diversidad Tipológica exigida.

5.3.4.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA TIPOLOGÍA EN EL USO RESIDENCIAL DEL SECTOR, ADMITIÉNDOSE LA TIPOLOGÍA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA.

OBJETO: Contemplar, como uso posible para el Sector, el de Vivienda Unifamiliar Adosada.

MODIFICACIÓN PROPUESTA:

Uso posible en el Sector SUDSO 17 (CARBAJAL), el de VIVIENDA UNIFAMILIAR Adosada.

Condiciones de Parcela para este Uso de Vivienda Unifamiliar Adosada:

PARCELA MÍNIMA: 150 M².

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 6 M.

Se prohíben las fachadas continuas superiores a los 35 m o cinco viviendas.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA:

- Esta propuesta de modificación de la tipología del Sector SUDSO 17 (CARBAJAL), se hace a una "Determinación de Ordenación Detallada", contenida en el planeamiento general de las Normas Urbanísticas Municipales de Sariego.

- El Plan Parcial es un instrumento válido para realizar este tipo de modificaciones de acuerdo al Art. 46.1, en el se establece que los Planes Parciales pueden tener por objeto: a) En los sectores de suelo urbanizable delimitado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera establecido el planeamiento, en su caso.

- No se modifica el Uso Predominante del Sector, ni de la zona, que sigue siendo el de vivienda unifamiliar, establecido en las Normas Urbanísticas Municipales.

No se aumenta la densidad edificatoria máxima recogida en la Ficha Urbanística, de 15 viviendas por hectárea ni su número máximo de 124. El número de viviendas previsto en este Plan Parcial es de 116, lo que representa 14,19 viviendas por hectárea, sobre, 81.747,00 m², superficie considerada de la Parcela del Sector.

La gran incidencia de la superficie de viales impuesta por las Normas Urbanísticas Municipales para el Sector, enunciada y reconocida en las aprobadas inicialmente y expuestas al público, en las que en compensación a la misma, excepcionalmente se permitían para este Sector 20 Viv./ha. Indudablemente, en este Plan Parcial, no se supera la densidad edificatoria excepcional de 20 Viv/ha para el Sector 17.

- No se aumenta el aprovechamiento del Sector, que sigue siendo de 0,40 m²/m².

- No se aumenta la superficie total de parcelas destinada al uso Residencial Unifamiliar, que sigue siendo la misma, una vez deducida la destinada a Viales, a Espacios Libres Públicos y a Equipamientos.

- Se cumple con la variabilidad tipológica al fin de fomentar la cohesión social lo establecido en el Art. 38.2) de la LUCyL 5/99 en el que se establece: A fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.

- Y con la reforma de este artículo contenida en la Ley 10/2002, de 10 de julio, artículo único.- a) El planeamiento fijará un índice de variedad urbana para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, consistente en una reserva de suelo para usos no predominantes, cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente según el tipo de municipio y de sector, en suelo urbano, entre los usos no predominantes para los que se reserve suelo podrá incluirse la edificación de viviendas con cualquier régimen de protección; en suelo urbanizable esta inclusión será obligatoria conforme al apartado siguiente.

b) El porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección no podrá ser inferior:

En suelo urbanizable delimitado, al 10% del aprovechamiento lucrativo total del conjunto de los sectores con uso predominante residencial, con un máximo del 50%.

- Se cumple con la exigencia de las Normas Urbanísticas Municipales de "Diversidad Tipológica" recogida en el apartado de Fichas Urbanísticas, FICHAS SECTORES SIN ORDENACIÓN DETALLADA. OBSERVACIONES GENERALES PARA TODAS LAS FICHAS, Párrafo 2, que dice: A la hora de realizar los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización, se exigirá por parte del Ayuntamiento una "diversidad tipológica. En Sectores o Unidades de Actuación superiores a los 15.000 m² no podrán realizarse únicamente viviendas adosadas. La proporción será la siguiente: La superficie de las parcelas destinadas a viviendas adosadas será igual que la superficie destinadas a viviendas pareadas e individuales. Enunciado a su vez en las Normas Urbanísticas Municipales, en su CAPÍTULO II: NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PAISAJE: ARTÍCULO 50: DENSIDAD EDIFICATORIA (último párrafo), que dice: Para los sectores en el Suelo Urbanizable se prohíbe que se construya únicamente viviendas unifamiliares adosadas por lo que se establece una diversidad tipológica que se fija en el 50% para viviendas unifamiliares adosadas, 25% para viviendas unifamiliares pareadas y el 25% para viviendas unifamiliares aisladas.

- En consecuencia, estimamos que con este uso posible de Vivienda Unifamiliar Adosada no se desvirtúa la ordenación propuesta para el sector, no se modifica el uso predominante del Sector, ni de su entorno, de Residencial Unifamiliar, se conservan el resto de los parámetros de ordenación, cumpliéndose con la Diversidad Tipológica exigida, tanto por la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y su modificación por Ley 10/2002, de 10 de julio, estableciendo una reserva de suelo para usos no predominantes para los que se reserva suelo para la edificación de viviendas en cualquier régimen de protección.

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

6.1.- ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El Sector "S UDSO 17 (CARBAJAL)", destinado a uso Residencial Unifamiliar, está situado en la margen izquierda de la carretera LE 1614 de León a Pobladura del Bernesga por Carbajal de la Legua, hoy avenida de León, entre esta y la terraza fluvial del río Bernesga, al sur de la localidad de Carbajal de la Legua, en un entorno cuyo uso predominante es igualmente el de Vivienda Unifamiliar, que ha caracterizado el desarrollo urbanístico de esta zona de Carbajal en los últimos años.

Estas características y el trazado general de los viales recogidos en las Normas Urbanísticas Municipales han influido en la solución adoptada.

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

a) Preservar lo más posible, del tráfico rodado, la superficie destinada a residencial unifamiliar.

b) Incorporar y resolver la totalidad de los viales señalados para el sector en las Normas Urbanísticas Municipales, dentro de los límites del Sector, asegurando la circulación periférica para Carbajal y para el Sector a lo largo de la terraza fluvial del río Bernesga.

c) Situar la parcela destinada a Espacios Libres Públicos en los terrenos del sector, colindantes a la terraza fluvial del río Bernesga, tal como preconizan las Normas Urbanísticas Municipales. Evitando al mismo tiempo zonas residuales.

d) Lograr que la superficie destinada a Equipamientos al servicio del Sector lo sea en una sola parcela, potenciando las posibilidades de la misma.

La idea de separar las futuras edificaciones del tráfico rodado se ha plasmado mediante la incorporación al Sector de tres nuevos viales de reducida sección, 8 m, de circulación semipeatonal, con tráfico rodado exclusivamente para dar servicio a las parcelas de Residencial Unifamiliar. Canalizando el tráfico rodado de forma periférica, por los viales contemplados en las Normas Urbanísticas Municipales.

Paralelamente al soto del río Bernesga, se han dispuesto los viales buscando la mejor orientación para la mayoría de las parcelas y de las futuras edificaciones. La forma ligeramente curva de los viales propuestos ha sido intencionadamente proyectada, con el fin de provocar la ruptura de las alineaciones de las edificaciones que se realicen, evitando la alineación rectilínea de las mismas y la continuidad en las edificaciones, contribuyendo a la sensación de esponjamiento de la ordenación.

La incorporación y resolución en su totalidad de los viales señalados en las Normas Municipales Urbanísticas Municipales, con los reajustes arriba reseñados, la incorporación de los tres nuevos viales semipeatonales, consiguen, de un modo natural, disminuir el impacto contaminante del tráfico motorizado sobre los moradores de las nuevas edificaciones, con la mejora de calidad de vida que ello representa. Se canaliza el tráfico de forma periférica y no se aumenta el número de conexiones del Sector previstas en las Normas Urbanísticas Municipales, con la Avda. de León (Carretera LE 1614 de León a Pobladura del Bernesga por Carbajal de la Legua). Se asegura el tráfico periférico de Carbajal, a lo largo de la ribera del río Bernesga, dándole salida a través de la C/ Coto Redondo, sin esperar que futuras actuaciones urbanísticas sobre el soto del río Bernesga lo resuelvan.

Con el emplazamiento propuesto en este Plan Parcial, para la parcela destinada a Espacios Libres Públicos, se consiguen los objetivos pretendidos, de que esta actúe a modo de nexo con la terraza fluvial del río Bernesga y a la vez separador de las edificaciones respecto a la citada terraza fluvial, evitando así mismo las zonas residuales.

Con el emplazamiento propuesto en este Plan Parcial para la parcela destinada a Equipamientos, se consiguen los objetivos pretendidos, de una sola parcela para los Equipamientos, evitar las zonas residuales, separar la mayor parte del uso residencial del uso que se le da a la misma, concentrando y potenciándolo.

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

El viario propuesto para el Sector se resuelve conectándole y dándole salida por tres veces a la Avda. de León, prácticamente la única solución posible por la condición del suelo colindante en los otros límites del Sector. Sobre él se ha estructurado el sector. Con su urbanización, se une el Sector con el sistema general LE 1614 carretera de León a Pobladura del Bernesga por Carbajal de la Legua hoy Avda. de León y las infraestructuras municipales.

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

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

6.2.- ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

El Plan Parcial del Sector "S UDSO 17 (CARBAJAL)" ordena un Suelo Urbanizable Delimitado por lo que NO es necesario, de acuerdo con el artículo 55.3. de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, someterlo al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

En la actualidad la totalidad del área está de baldío, sin aprovechamiento agrícola en los últimos años, en un entorno de terrenos similares, o ya ocupados actualmente por urbanizaciones de uso residencial de viviendas unifamiliares, de características similares a las que se pretenden con este Plan Parcial.

El Estudio de Inundabilidad realizado con ocasión de la Aprobación Definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales NO contempla como inundables los terrenos que conforman el Sector "S UDSO 17 (CARBAJAL)", y así lo recoge en el citado estudio y en su documentación gráfica.

Por todo ello se entiende que la urbanización y posterior edificación del sector no afectará negativamente al entorno. Por el contrario, el entorno del soto del río Bernesga se verá altamente favorecido por la zona verde que se proyecta, entre este y la urbanización propuesta.

La urbanización que propone este Plan Parcial se inserta en una gran área, que se extiende al Sur del casco primitivo de la localidad de Carbajal hasta el límite del término municipal con el de León y que prácticamente en su totalidad se ha desarrollado o tiene previsto su desarrollo como suelo residencial destinado a viviendas unifamiliares.

7. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA

7.1.- GENERALIDADES

La solución adoptada permite una ordenación y parcelación adecuada.

La ordenación contempla cuatro zonas diferentes:

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

7.2.- SUELO RESIDENCIAL

El uso asignado para el Sector "S UDSO 17 (CARBAJAL)" es Residencial Unifamiliar.

La densidad edificatoria asignada, en las Normas Urbanísticas Municipales, al total del Sector es de 15 viviendas por hectárea y con un número máximo de viviendas de 124 viviendas, para el Uso Residencial, y un aprovechamiento medio máximo de 0,40 m² / m².

Las condiciones de dimensiones y superficies mínimas de las parcelas resultantes de la ordenación, la superficie destinada a viales y la obligada para Espacios Libres Públicos y Equipamientos, la de una vivienda por parcela para las tipología aislada, dos viviendas para la tipología pareada y la fachada máxima de 35 m o de 5 viviendas para la tipología adosada, condicionan el número máximo posible de Parcelas y de Viviendas.

Este Plan Parcial del Sector "S UDSO 17 (CARBAJAL)", destina al Uso Residencial Unifamiliar una Superficie que asciende a 49.717,00

m², para un total de 116 de Viviendas Unifamiliares, para 96 parcelas, con un Aprovechamiento lucrativo total de 32.699 m² / m², considerando a este uso como el Predominante del Sector se le asigna, un coeficiente de ponderación de valor numérico igual 1.

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

7.3.- ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

De acuerdo a lo establecido en el artículo 44, 3 a) de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en las propias Normas Urbanísticas Municipales, es necesario la reserva para la dotación urbanística de suelo para espacios libres públicos al servicio del Sector, en la proporción de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

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

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

Este Plan Parcial del Sector "S UDSO 17 (CARBAJAL)", destina a suelo para Espacios Libres Públicos, una Superficie que asciende a 6.540,00 m², en una sola parcela, ubicada a la orilla de la terraza fluvial del río Bernesga, entre esta y el vial establecido en las Normas Urbanísticas Municipales y que en el Plan Parcial se ha denominado C/ Ribera del Bernesga. Lo cual contribuirá a potenciar dicha terraza, armonizando con ella y coincidiendo con la constante de establecer la zona verde a la orilla del río Bernesga, que se produce en el término de León, del que algún día, si se cumplen las expectativas, este sector será una continuidad.

7.4.- EQUIPAMIENTOS

De acuerdo a lo establecido en el artículo 44, 3 a), de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en las propias Normas Urbanísticas Municipales, es necesario la reserva de suelo para equipamientos al servicio del Sector, en la proporción de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

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

Este Plan Parcial del Sector "S UDSO 17 (CARBAJAL)", destina a suelo para Equipamientos al servicio Público del Sector, una Superficie que asciende a 6.540,00 m², en una sola parcela. Su ubicación se recoge en el correspondiente plano de ordenación de este Plan Parcial.

7.5.- SERVICIOS URBANOS

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

Este Plan Parcial contempla la realización de todas las infraestructuras subterráneas en el viario y una parcela para Espacios Asociados a las Infraestructuras cuya superficie asciende a 112.00 m².

7.6.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

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

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

El viario se proyecta con la anchura correspondiente a su Tipo de acuerdo con lo especificado en las Normas Urbanísticas Municipales.

Para los Viales señalados en las Normas Municipales de Planeamiento:

a) Tipo V1, 14 m de anchura total, con aceras de 1,50 m y aparcamiento en ambos lados, señalado para la C/ Ribera del Bernesga, su circulación será rodada y peatonal.

b) Tipo V2, 12 m de anchura total, con aceras de 1,00 m y aparcamiento en ambos lados, señalado para la C/ Coto Redondo, para la C/ El Soto y la C/ Monte Raso, su circulación será rodada y peatonal.

c) Tipo V4, 8m de anchura total, con aceras de 1,00 m. Estas aceras se diferenciarán de la calzada simplemente, por la diferencia de textura y color, sin resalto de altura de las aceras respecto a la calzada. Su tráfico será peatonal, el tráfico rodado será exclusivamente para dar servicio a residentes, a las parcelas y a los servicios de urgencia en su caso. Este tipo se señala para los tres viarios incorporados en este Plan Parcial, C/ Monte de San Isidro, C/ Valle de Carbajal y C/ La Muria.

En el viario tipo V1 y V2, se plantea un número de aparcamientos ligeramente superior a los necesarios para dar cumplimiento a la exigencia del artículo 44 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, lo que nos da una exigencia de plazas de aparcamiento para el total del sector de 327 Ud., de los cuales, las Normas Urbanísticas Municipales establecen que han de ser de minusválidos el 2% (7 ud). Si bien la Ley 3/1998 de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Reglamento de desarrollo de la misma señala 1 plaza de aparcamiento para minusválidos cada 40 (2,5 %), lo que supone 8,17 plazas de aparcamientos para minusválidos.

En el viario descrito están previstos 332 ud de aparcamiento, de los cuales 9, son de minusválidos. En la Avda. de León en la banda de terreno que se cederá al ayuntamiento están previstos 88 ud. de aparcamiento, lo que hace un total de 420 aparcamientos de uso público al servicio del Sector.

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

La superficie destinada a este uso asciende a 18.838 m².

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

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

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

La superficie de la parcela del Sector asciende a 81.747 m².

La aplicación de las determinaciones del citado artículo 36 permitirían en este sector 245 viviendas y 40.874 m², cifras superiores a las máximas previstas en este Plan Parcial de 116 viviendas y 32.699 m².

7.8.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN Y APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.

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

Para los usos de edificación, para actividades terciarias, considerado como admisible para el Sector en las Normas Urbanísticas Municipales, y para las categorías definidas en la Normativa de este Plan Parcial T1B, T2B y T3, atendiendo a las circunstancias del municipio, de la localidad de Carbajal y del propio Sector y de su ubicación. Teniendo en cuenta que la implantación de estos servicios terciarios,

como respuesta a la posible demanda que de estos tenga la zona, actuarían como elemento dinamizador del sector, del entorno, de la localidad y del municipio, el mayor coste de edificación y mayor plazo de amortización de la inversión, por comparación con el coeficiente de ponderación 1 del uso predominante del Sector, se establece un coeficiente de ponderación de valor numérico = 0,65.

La aplicación de estos coeficientes a las edificabilidad de las diferentes parcelas que componen Sector en este Plan Parcial, da como resultado el aprovechamiento de cada una de ellas expresado en metros cuadrados construibles en el uso predominante, la suma de estos, de cada parcela, nos da como resultado el aprovechamiento lucrativo total del Sector.

Estos resultados se reflejan en la tabla del apartado 10 de la presente Memoria.

Aprovechamiento Total del Sector = Aprovechamiento de Uso Residencial (Aprovechamiento lucrativo total) = 32.699 m².

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

Por lo que:

Aprovechamiento Medio del sector = Aprovechamiento lucrativo total / Superficie Neta del sector = 32.699 m² / 81.747 m² = 0,40 m²/m².

Valor igual al recogido para el Sector en la Ficha Urbanística del Sector S UDSO 17 (CARBAJAL) de las Normas Urbanísticas Municipales.

7.9.- CONEXIÓN DEL SECTOR CON LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

La conexión del sector con los sistemas generales se realiza, por el propio sistema local que se plantea, que se urbaniza hasta su unión con el existente en Carbajal de la Legua, antigua carretera LE 1614 de León a Pobladura del Bernesga por Carbajal de la Legua, hoy Avda. de León.

El viario se conecta a la Avda. de León por medio de los tres viales señalados en las Normas Urbanísticas Municipales y que en este Plan Parcial hemos denominado C/ Coto Redondo, C/ El Soto y C/ Monte Raso.

8. UNIDADES DE ACTUACIÓN

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

Dadas las características, dimensiones y disponibilidad actual del suelo de este Plan Parcial, se realizará en una unidad de actuación única, que se desarrollará en una sola etapa, gestionándose mediante el Sistema de Actuación que concretará el Proyecto de Actuación, de acuerdo al Art. 72-2 y 74 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. La extensión, el Orden y plazos de esta Etapa se recoge en el apartado "Plan de Etapas" de este Plan Parcial.

9. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULOS 64 Y 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.-

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

9.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

Como se ha indicado en la Memoria, las Normas Urbanísticas Municipales de Sariegos no establecen un orden de prioridades o programa para la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbanizable Delimitado ni se exige ningún plazo para el desarrollo del Sector S UDSO 17 (CARBAJAL), por lo que la redacción del presente Plan Parcial, tiene su justificación en la voluntad de los propietarios del suelo de desarrollar el planeamiento que se propone en este documento con el fin de satisfacer parcialmente y de forma ordenada la creciente demanda en la zona de suelo residencial para viviendas individuales en sus distintas tipologías.

La zona en que se sitúa el Sector S UDSO 17 (CARBAJAL) ha recogido tradicionalmente la demanda de vivienda unifamiliar del municipio y también la de personas laboralmente dependientes del municipio de León, que por la proximidad y buenas comunicaciones la ha elegido para primera residencia. Con el presente Plan Parcial se pretende dar respuesta a la demanda con una oferta de suelo ordenada, con edificación esponjada y dotaciones adecuadas.

9.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIE BRUTA DE PARCELAS EN EL SECTOR "UDSO 17 (CARBAJAL)"

FINCA REGISTRAL	PROPIEDAD, DIRECCIÓN	SUP. M2
4.367	50% TORRELEÓN, S.L. C.I.F. B-24-399859 Administrador Único: D. ÁNGEL LÓPEZ PÉREZ C/ Burgo Nuevo, nº 8. 24001 León	50% S/73.509,66 36.754,83
	50% INVERSIONES APARICIO S.L. C.I.F. B-24-345563 Administradora Única: Dª Mª DEL PILAR CARBAJAL C/ Jaime Balnes, nº 7. 24007 León	50% S/73.509,66 36.754,83
	SUMA	73.509,66
2978	COMUNIDAD DE HEREDEROS GONZÁLEZ LANZA C.I.F. G-24343733 C/ Modesto Lafuente nº 8. 24004 León	
	Comuneros: Dª. Mª del Camino González Lanza N.I.F. 9.698.929 J C/ Modesto Lafuente nº 8. 24004 León	25% S/11.808,00 2.952,00
	D. Jorge González Lanza N.I.F. 9.598.126 L C/ Modesto Lafuente nº 8. 24004 León	25% S/11.808,00 2.952,00
	D. Mariano González Lanza N.I.F. 9.613.673 H C/ Camino de Hoyarrasa nº 32. 28109 Alcobendas (Madrid)	25% S/11.808,00 2.952,00
	D. Guillermo González Lanza N.I.F. 9.639.356 X C/ Modesto Lafuente nº 8. 24004 León	25% S/11.808,00 2.952,00
	SUMA	11.808,00
	TOTAL SUPERFICIE BRUTA DE PARCELA	85.317,66

9.3.- DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

9.3.1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

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

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

9.3.2.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN - SISTEMA DE ACTUACIÓN

Aprobado el Plan Parcial se redactará y tramitará el Proyecto de Actuación y posteriormente o paralelamente a este se redactará y

tramitará el Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras de urbanización.

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

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

9.3.3.- COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUÉL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

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

La totalidad de la ejecución de las obras de urbanización del Sector S.UDSO 17 CARBAJAL, se pretende llevar a cabo en una sola etapa de dieciocho meses de duración, pudiendo ampliar este plazo, de forma excepcional y por causa justificada, en nueve meses más.

B.- Construcción de edificios destinado a dotaciones urbanísticas comunitarias.

Los edificios destinados a dotaciones comunitarias al servicio público del Sector estarán ubicados en la parcela de Equipamiento, serán realizados por el Ayuntamiento, siendo este el que proceda a su construcción cuando lo considere oportuno, en función de la necesidad y demanda de tales usos y de su capacidad financiera.

C.- Conservación de la urbanización.

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

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

D.- Garantías de cumplimiento.

La garantía del exacto cumplimiento de los compromisos anteriormente expuestos, se hará efectiva mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente aval bancario por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización de este polígono, según la evaluación establecida en este Plan Parcial, teniendo, de acuerdo con el artículo 139.3º de Reglamento de Planeamiento, la prestación de la garantía ha de ser previa a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.

E.- Medios económicos disponibles.

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

10. RESUMEN DE PARÁMETROS Y DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR (CUADROS)

10.1.- SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DEL SECTOR

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS	M2
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	85.317,66
SUPERFICIE PARCELA DEL SECTOR	81.747,00
APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO (M2/M2 en el uso predominante)	0,40
EDIFICABILIDAD REAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (0,40 M2/M2x 81.747,00)	32.699,00
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (0,40xM2x81.747 M2x0,50)	29.429,00
DENSIDAD EDIFICATORIA NORMAS U.M.(15 VIV/HA) (15VIVx8.11747m2)	123 ud.
Nº DE VIV. MÁXIMAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES	124 ud.
Nº DE VIVIENDAS POSIBLES EN EL SECTOR	116 ud.
Nº DE PARCELAS EN EL SECTOR	96 ud.

// 10.2.- RESERVAS DE SUELO DEL SECTOR

RESERVAS DE SUELO	LEY 5/99	P.PARCIAL
	M2	M2
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (2010032.899 m2)	6.540	6.540
EQUIPAMIENTOS (2010032.899 m2)	6.540	6.540
ESPACIOS ASOCIADOS A INFRAESTRUCTURAS		112
VIARIO		18.838
TOTAL RESERVAS DE SUELO		32.030
	UD.	UD.
APARCAMIENTOS EXIGIBLES (1/100x32.699 m2)	327	
APARCAMIENTOS MINUSVALIDOS (2,5% S/327 ud.)	8	9
RESTO APARCAMIENTOS EN PARCELA NETA AL SERVICIO DEL SECTOR		323
TOTAL APARCAMIENTOS EN PARCELA NETA AL SERVICIO DEL SECTOR		332
APARCAMIENTOS EN AVDA. DE LEON AL SERVICIO DEL SECTOR		88
TOTAL APARCAMIENTOS AL SERVICIO DEL SECTOR		420

// 10.3.- USOS DE SUELO DEL SECTOR

USOS DEL SUELO	SUPERFICIES M2
RESIDENCIAL	49.717
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	6.540
EQUIPAMIENTOS	6.540
ESPACIOS ASOCIADOS A INFRAESTRUCTURAS	112
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	18.838
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR	81.747

// 10.4.- DESTINO PÚBLICO O PRIVADO DEL SUELO DEL SECTOR

SUELO DE USO PÚBLICO	SUPERFICIES M2
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	6.540
EQUIPAMIENTOS	6.540
ESPACIOS ASOCIADOS A INFRAESTRUCTURAS	112
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	18.838
SUPERFICIE DE USO PÚBLICO, SUMA	32.030
SUELO DE USO PRIVADO	SUPERFICIES M2
RESIDENCIAL PATRIAMONIZABLE	44.747
RESIDENCIAL, RESERVA DE SUELO, DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO, PARA LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS CON ALGUN TIPO DE PROTECCIÓN	4.970
SUPERFICIE DE USO PRIVADO, SUMA	49.717
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR	81.747

Las parcelas destinadas a estos usos pomenorizados se recogen en el apartado 10.7 y se señalan en el Plano correspondiente de este Plan Parcial.//

// 10.5.- CESIONES DEL SECTOR

SUELO DE CESIÓN GRATUITA (Art. 20.2 y 18.36 LEY 5/99)	SUPERFICIES M2
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	6.540
EQUIPAMIENTOS	6.540
ESPACIOS ASOCIADOS A INFRAESTRUCTURAS	112
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	18.838
CESIÓN SUELO DE USO PÚBLICO, TOTAL	32.030
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN GRATUITA (Art. 19.2y73.4 LEY 5/99)	SUPERFICIES M2
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (0,40 M2/M2x81.747 M2)	32.699
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (0,40 M2/M2x81.747 M2x0,50)	29.429
APROVECHAMIENTO CESIÓN OBLIGADA AL AYUNTAMIENTO PARA LA EDIFICACIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL DESTINADO A LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, DIFERENCIA O TOTAL	3.270

Las parcelas destinadas a estos aprovechamientos se recogen en el apartado 10.7 y se señalan en el Plano correspondiente de este Plan Parcial.//

// 10.6.- APROVECHAMIENTO TOTAL, APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.

APROVECHAMIENTO TOTAL	SUPERFICIES M2
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO USO PREDOMINANTE (RESIDENCIAL)	29.429
APROVECHAMIENTO CESIÓN OBLIGADA AL AYUNTAMIENTO	3.270
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR, TOTAL	32.699
APROVECHAMIENTO MEDIO	SUPERFICIES M2
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	32.699
SUPERFICIE TOTAL PARCELA DEL SECTOR	81.747
APROVECHAMIENTO MEDIO EN PARCELA DEL SECTOR (APROVECHAMIENTO TOTAL / SUPERFICIE TOTAL PARCELA SECTOR) M2/M2	0,40

10.7.- CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR.

PARC N°	SUP. PARC. M2	USOS	COEF. PONDERACION	EDIF. M2	APROV. NETO M2/M2	N° VIV.	PARC N°
1	511,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	336	336	1	1
2	511,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	336	336	1	2
3	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	3
4	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	4
5	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	5
6	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	6
7	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	7
8	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	8
9	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	9
10	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	10
11	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	11
12	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	12
13	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	13
14	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	14
15	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	15
16	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	16
17	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	17
18	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	18
19	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	19
20	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	20
21	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	21
22	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	22
23	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	23
24	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	24
25	511,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	336	336	1	25
26	511,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	336	336	1	26
27	511,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	336	336	1	27
28	511,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	336	336	1	28
29	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	29
30	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	30
31	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	31
32	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	32
33	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	33
34	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	34
35	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	35
36	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	36
37	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	37
38	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	38
39	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	39
40	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	40
41	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	41
42	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	42
43	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	43
44	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	44
45	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	45
46	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	46
47	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	47
48	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	48
49	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	49
50	511,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	336	336	1	50
51	511,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	336	336	1	51
52	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	52
53	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	53
54	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	54
55	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	55
56	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	56
57	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	57
58	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	58
59	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	59
60	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	60
61	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	61
62	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	62
63	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	63
64	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	64
65	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	65
66	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	66
67	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	67
68	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	68
69	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	69
70	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	70

71	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	71		
72	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	72		
73	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	73		
74	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	74		
75	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	75		
76	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	76		
77	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	77		
78	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	78		
79	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	273	273	1	79		
80	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	273	273	1	80		
81	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	273	273	1	81		
82	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	273	273	1	82		
83	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	273	273	1	83		
84	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	273	273	1	84		
85	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	273	273	1	85		
86	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	273	273	1	86		
87	410,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	270	270	1	87		
88	410,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	270	270	1	88		
89	410,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	270	270	1	89		
90	410,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	270	270	1	90		
91	511,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	337	337	1	91		
92	994,00	RESIDENCIAL UNIF.ADOSADA	1	654	654	5	92		
93	989,00	RESIDENCIAL UNIF.ADOSADA	1	654	654	5	93		
94	996,00	RESIDENCIAL UNIF.ADOSADA	1	654	654	5	94		
95	994,00	RESIDENCIAL UNIF.ADOSADA	1	654	654	5	95		
96	997,00	RESIDENCIAL UNIF.ADOSADA	1	654	654	5	96		
SUMA	49.717,00					32.699	32.699	116	SUMA
EQ	6.540,00	EQUIPAMIENTOS							EQ
ELP	6.540,00	E. LIBRES							ELP
EAI	112,00	ESPACIOS ASOCIADOS INF.							EAI
VIARIO	18.838,00	VIALES							VIARIO
TOTAL	81.747,00					32.699	32.699	116	TOTAL

Las parcelas para reserva de suelo residencial, de cesión gratuita al Ayuntamiento, para la edificación del 10% del aprovechamiento lucrativo total, de cesión obligada al Ayuntamiento, destinado a viviendas de algún tipo de protección, son las siguientes: Parcelas nº 92, 93, 94, 95 y 96.

10.8.- EJECUCIÓN Y GARANTÍAS

La ejecución del presente Plan Parcial se realizará mediante una sola Unidad de Actuación, cuyo ámbito coincide con el Plan Parcial. El Sistema de actuación que se prevé es el de CONCIERTO, por lo que será preciso, al amparo de lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, redactar el correspondiente Proyecto de actuación, en el que se concretará el sistema de actuación.

El marco jurídico-urbanístico de aplicación esta definido, por cuanto que el presente Plan Parcial es desarrollo directo de las Normas Urbanísticas Municipales de Sariego.

Las cesiones derivadas de la ejecución de este Plan Parcial están definidas en los planos y en el cuadro de características de parcelas, y son las correspondientes al viario interior del Sector, el suelo para los Espacios Libres Públicos, para los Equipamientos y el necesario para albergar el 10% del aprovechamiento del Sector, para la edificación de viviendas con cualquier tipo de protección.

Como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos que se derivan del desarrollo de este Plan Parcial, el promotor, y a petición del Ayuntamiento de Sariego, presentará el oportuno aval por el importe del 6% del coste de las obras de urbanización, según la estimación hecha en el estudio Económico-Financiero, cumpliendo así lo regulado en el art. 46 del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto a los medios económicos con que se cuenta para acometer la presente ordenación, bastará con el valor de los terrenos, que permiten solicitar los créditos oportunos, constituyendo aquellos la garantía correspondiente y suficiente para obtenerlos.

León, octubre de 2002.- ARQUITECTOS: JORGE GONZÁLEZ LANZA, MARIANO DIEZ SÁENZ DE MIERA, ÁNGEL SAN JUAN MORALES.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "S UDSO 17 (CARBAJAL)" DEL
TÉRMINO DE CARBAJAL DE LA LEGUA DE LAS NORMAS
URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE SARIE-
GOS (LEÓN)

NORMATIVA - ORDENANZAS

- DOCUMENTO REFUNDIDO -

NORMATIVA

1. CAPÍTULO I - GENERALIDADES

ART. 1 NATURALEZA JURÍDICA.

Este Plan Parcial es un planeamiento de desarrollo las Normas Urbanísticas Municipales de Sariegos en el que se establece la Ordenación Detallada del Sector "S.UDSO 17(CARBAJAL)", de Suelo Urbanizable Delimitado Sin Ordenación Detallada.

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

ART. 2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Estas Ordenanzas se aplicarán a toda actividad y uso del suelo, comprendidos dentro del ámbito del Sector "S UDSO 17(CARBAJAL)", cuya extensión superficial queda definida en los planos y su Parcela Neta asciende a 81.747 m².

ART. 3 VIGENCIA.

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

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

ART. 4 OBLIGATORIEDAD.

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

ART. 5 NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

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

ART. 6 MODIFICACIONES.

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

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

2. CAPÍTULO II - TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

ART. 7 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RASANTES OFICIALES.- Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en la documentación gráfica este Plan Parcial, se recogerán en el Proyecto de Urbanización y quedarán consolidadas físicamente con la ejecución del viario propuesto en este Plan Parcial.

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

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.- Es la distancia entre la rasante oficial o de la del terreno en contacto con la edificación y el borde inferior del alero, medida en el centro de la fachada del edificio.

SUPERFICIE OCUPADA.- Es la superficie delimitada por la proyección vertical del edificio sobre un plano horizontal dentro de la parcela.

OCUPACIÓN.- Es la relación entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie de parcela, definida en porcentaje.

OCUPACIÓN MÁXIMA.- Es el máximo porcentaje de ocupación que se permite en una parcela.

SUPERFICIE EDIFICABLE.- Es la suma de la superficie construida de todas las plantas edificadas sobre la rasante.

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

EDIFICABILIDAD MÁXIMA.- Es la máxima edificabilidad que se permite en una parcela.

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

PLANTA SÓTANO.- Se define como planta sótano aquella cuyo techo se encuentra en mas del 50% de todos sus puntos, por debajo de la rasante oficial de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

PLANTA SEMISÓTANO.- Se define como planta semisótano aquella cuyo techo encuentra en mas del 50% de todos sus puntos, por encima de la rasante oficial de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación.

EDIFICIO AISLADO.- Es aquel que se retranquea de todos los linderos, separándose de otras construcciones por espacios libres, en general privados.

USO PREDOMINANTE.- Es aquel de implantación prioritaria en el ámbito del Plan Parcial. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

USOS PERMITIDOS.- Son aquellos cuya implantación se autoriza por considerar que pueden coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

USOS PROHIBIDOS.- Son los que se consideran inadecuados por si mismos o por su incompatibilidad con el uso predominante y por lo tanto no se autorizan en el ámbito del Plan Parcial.

EDIFICIO EXCLUSIVO.- Es aquel en el que todos elementos se destinan al mismo uso.

3. CAPÍTULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART. 8 CALIFICACIÓN DEL SUELO CON EXPRESIÓN DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS

La calificación del Sector S UDSO 17 (CARBAJAL) es Residencial, con los siguientes usos recogidos en las Normas Urbanísticas Municipales de Sariegos.

USO PREDOMINANTE:

-Uso Residencial. Vivienda unifamiliar.

USOS PERMITIDOS:

-Uso Espacios Libres Públicos: E L P.

-Uso Equipamiento: E Q.

-Uso Vías Públicas.

-Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.

-Uso de Aparcamiento.

-Uso Terciario: T Usos de edificación para actividades terciarias.

-Usos condicionados a la legislación sectorial.

USOS PROHIBIDOS:

Los demás.

A continuación se definen los distintos usos y categorías a los efectos de esta Normativa, por analogía con los contenidos en las Normas Urbanísticas Municipales de SARIEGOS:

8.1 USO RESIDENCIAL R.

8.1.1 Definición: Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

8.1.2 Delimitación, ámbito de aplicación: Señalado en los planos de Ordenación con la trama correspondiente.

8.1.3 Categorías:

En este Plan Parcial se establecen las siguientes categorías:

8.1.3.1 Categoría R 1.

Vivienda unifamiliar, situada en una única parcela con acceso peatonal independiente desde la vía o espacio público, pudiendo ser común el acceso rodado para dos o más viviendas y con servicios e instalaciones de uso propio y exclusivo. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser aislada o pareada con otras edificaciones.

RESIDENCIAL AISLADA: RA

RESIDENCIAL PAREADA: RP

RESIDENCIAL ADOSADA: RAD

8.1.3.2 Categoría R 3.

Edificación para estancia y alojamiento colectivo con los servicios necesarios.

Residencia Comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas, no configurando núcleo que pudiera considerarse familia (residencias de estudiantes o profesores, internados, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.).

8.1.4 Criterios de diseño para el Uso Residencial:

Las condiciones particulares para todas las categorías de residencial son las siguientes:

A. Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una décima parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable.

B. Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre los cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. La dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m².

C. Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.

C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes.

C.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

C.5. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 1,00 m. por encima del caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

D. Condición de superficie y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda es el formado por cocina, salón-comedor, 1 dormitorio doble y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda:

-Cocina: 5 m².

-Dormitorio: 6 m² el individual y 10 m² el doble

-Sala de estar: 12 m².

-Comedor: 10 m².

-Salón-comedor o cocina comedor: 16 m².

-Baño (inodoro, lavabo, bidet y ducha): 3 m².

-Baño (inodoro, lavabo, bidet y bañera): 3,5 m².

-Aseo (inodoro, lavabo): 1,50 m².

-El ancho mínimo de los pasillos será de 0,90 m, pudiéndose reducir puntualmente a 0,80 m, en longitudes de pasillo inferiores a 0,60 m.

La altura libre mínima, de suelo a techo, de las piezas habitables de la vivienda será de 2,50 m. En dependencias de servicios tales como, pasillos, baños, aseos, despensas, trasteros, armarios etc., la altura libre mínima será de 2,20 m.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios.

Las escaleras interiores de viviendas, tendrán formas, anchos y peldaños de medidas libres.

Situación: No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos. Excepto en viviendas unifamiliares de dos plantas que podrían poseer piezas habitables en semisótano.

8.1.5 Condiciones de Edificación:

Se ajustará a las condiciones generales de edificación.

Tipo de edificación: Vivienda unifamiliar con la tipología adecuada al destino.

Número de plantas máximo: Dos (B+1).

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7,50 m.

La altura máxima a la cumbrera será de 11,50 m salvo.

Ocupación: 50%.

Retranqueo a alineación oficial: 3 m.

Retranqueo a linderos: 3 m.

Aparcamiento: Una plaza de garaje por vivienda o por cada 200 m² de edificación de otros usos, en el edificio o en el exterior en la parcela.

8.1.6 Condiciones estéticas:

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales recogidas en las condiciones de edificación, especialmente en lo que se refiere a ordenación de volúmenes, materiales y colores.

Los cierres de parcela y ajardinamientos se ajustarán a lo señalado en las condiciones generales estéticas.

8.1.7 Coeficiente de ponderación.

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

8.2 USO DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS E L.P.

8.2.1 Definición: Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo.

Son aquellos espacios reservados para las actividades humanas de disfrute del medio natural o de espacios ajardinados, así como las plazas y recintos al aire libre para estancia, ocio, manifestaciones culturales, etc., en el medio urbano.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (juegos infantiles, kioscos de bebidas, periódicos, flores, templetos de música, pérgolas, escenarios al aire libre, aseos públicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, almacén de útiles de limpieza, invernaderos, etc.).

8.2.2 Delimitación, ámbito de aplicación: Señalado en los planos de Ordenación con la trama correspondiente, con una superficie de 20 m² por cada 100 m² construibles en el uso predominante, de acuerdo con el Art.44, aptdo. 3a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

8.2.3 Categorías.

En este Plan Parcial se establecen las siguientes categorías:

8.2.3.1 Categoría E4. Jardín urbano y áreas de juegos:

Delimitación de espacios urbanos de forma y dimensiones adecuadas a su fin, en zonas soleadas no contaminadas, con condiciones para la estancia y el recreo, pavimentos adecuados y plantación de especies vegetales.

Pueden contener construcciones para juegos infantiles, aseos, cabinas telefónicas, quioscos, templetos de música, pérgolas, escenarios al aire libre, parada de autobús, almacén de útiles de limpieza, invernaderos...

8.2.3.2 E5. Campos y pistas deportivas al aire libre

Urbanización de un determinado espacio con delimitación de pistas deportivas y construcción de graderíos y edificaciones para aseos y vestuarios para uso público o privado.

8.2.3. Criterios de diseño y ejecución de Espacios Libres de Uso Público.

Cumplirán las condiciones de los arts. 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento RPU/78 asumido como derecho de la Comunidad Autónoma por Decreto 223/1999 JCyL.

Los pavimentos de las aceras y espacios libres, de nueva construcción o de reforma, deberán ajustarse al modelo que se señale en el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

En la urbanización de los espacios públicos deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de minusválidos.

Se cuidará que los elementos de mobiliario urbano sean adecuados al emplazamiento en cuanto a diseño, seguridad, situación...

Los cierres de parcela y ajardinamientos se ajustarán a lo señalado en las condiciones generales estéticas.

8.2.4 Condiciones de Edificación:

Además de las condiciones generales de edificación, se tendrán en cuenta las siguientes:

Tipo de edificación: Edificación aislada con la tipología adecuada al uso previsto, específico de las zonas verdes: quioscos, templetos de música, aseos públicos, etc.

Número de plantas máximo: Una.

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 3 m.

La altura máxima a la cumbrera será de 6 m salvo elementos ornamentales.

Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m² y en pabellones de 50 m² máximo.

Retranqueo a alineación oficial: 3 m.

Retranqueo a linderos: 3 m.

8.2.5 Condiciones estéticas:

Las edificaciones procurarán ajustarse a las condiciones estéticas generales y a las correspondientes a la zona en que esté situada la parcela, aunque podrán variarse si con ello se mejora la calidad compositiva reforzando el carácter singular de edificio público, previa autorización.

8.3 USO EQUIPAMIENTO EQ.

8.3.1 Definición: Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, comerciales y otros que sean necesarios.

Comprenden aquellos centros donde se desarrollan actividades de carácter colectivo como consecuencia de necesidades o aspiraciones culturales y aquellas actividades al servicio de la sociedad a través de las que, de manera especializada, se atienden sectores diversos de la vida urbana.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, comerciales, religiosos, deportivos, servicios urbanos, servicios de infraestructura, etc.

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

8.3.2 Delimitación, ámbito de aplicación: Señalado en los planos de Ordenación con la trama correspondiente, con una superficie de 20 m² por cada 100 m² construibles en el uso predominante, de acuerdo con el Art. 44, aptdo. 3a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

8.3.3 Categorías.

En este Plan Parcial se establecen las siguientes categorías:

8.3.3.1 Categoría DU-ES.

Reserva de suelo para equipamiento. No se condiciona el destino ni la actividad a realizar.

8.3.4 Condiciones de Edificación:

Se ajustará a las condiciones generales de edificación. Deben cumplir la normativa sectorial específica según el destino y actividad que se desarrolle y ser compatibles con el uso predominante. Resolverán dentro de la parcela todas las exigencias propias de su actividad, incluidos aparcamientos, fijándose como máximo los siguientes límites:

Tipo de edificación: Edificación aislada con la tipología adecuada al destino y actividad que se desarrolle.

Número de plantas máximo: Dos (B+1).

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7,50 m.

La altura máxima a la cumbre será de 11,50 m salvo elementos ornamentales.

Ocupación: 75%.

Edificabilidad máxima: 2 m²/m².

Retranqueo a alineación oficial: 3 m.

Retranqueo a linderos: 3 m.

Aparcamiento: Una plaza de garaje cada 200 m² de edificación, en el edificio o en el solar, pudiendo contabilizarse el 50% en vía pública dentro de un ámbito de 100 m.

8.3.5 Condiciones estéticas:

Las edificaciones procurarán ajustarse a las condiciones estéticas generales recogidas en las condiciones generales de edificación, especialmente en lo que se refiere a ordenación de volúmenes, materiales y colores, aunque podrán variarlas si con ello se mejora la calidad compositiva reforzando el carácter singular de edificio (en especial los elementos singulares como, hitos, torres, espadañas, relojes y carrillones, símbolos tradicionales, símbolos de la actividad, etc., que podrán superar la altura máxima), previa autorización a la vista EAU Estudio de Adecuación Urbana en Suelo Urbano.

Los cierres de parcela y ajardinamientos se ajustarán a lo señalado en las condiciones generales estéticas.

8.4 USO VÍAS PÚBLICAS.

8.4.1 Definición: Sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantas.

8.4.2 Delimitación, ámbito de aplicación: Señalado en los planos de Ordenación con la trama correspondiente.

8.4.3 Criterios de diseño: En este plan parcial se contemplan tres categorías o tipos de viales.

Vial tipo V1: De 14 metros de anchura total, con aceras de metro y medio, dos carriles de dos ochenta metros cada uno, dos franjas de aparcamientos de dos veinte metros, y una mediana de un metro en el centro, circulación rodada en ambos sentidos. Establecido para la C/ Ribera del Bernesga.

Vial tipo V2: De 12 metros de anchura total con aceras de un metro, dos carriles de dos ochenta metros cada uno y dos franjas de aparcamientos de dos veinte metros, circulación rodada en ambos sentidos. Establecido para la C/ Coto Redondo, C/ El Soto y C/ Monte Raso.

Vial tipo V4: De 8 metros de anchura total, con aceras de 1,00 m. Estas aceras se diferenciarán de la calzada simplemente, por la diferencia de textura y color, sin resalto de altura de las aceras respecto a la calzada. Su tráfico será peatonal, el tráfico rodado será exclusivamente para dar servicio a residentes, a las parcelas y a los servicios de urgencia en su caso. Este tipo se señala para los tres viarios incorporados en este Plan Parcial, C/ Monte de San Isidro, C/ Valle de Carbajal y C/ La Muria.

En el plano de ordenación correspondiente de este Plan Parcial viene identificadas este tipo de calles, por la cota de anchura total.

8.4.4 Condiciones de ejecución: Deberá cumplir con lo especificado en el apartado de este Plan Parcial denominado "Base Técnica", para la redacción del Proyecto de Urbanización.

8.5 USO DE SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

8.5.1 Definición: Sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a los servicios y otros que sean necesarios.

En general comprende las redes, instalaciones técnicas y sus espacios asociados, a través de las que se satisfacen los aspectos básicos para la habitabilidad e implantación de usos de la actividad humana en el territorio, y en especial en las zonas urbanas.

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, comunicaciones, etc., y sus espacios asociados que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

8.5.2 Delimitación, ámbito de aplicación: Señalado en los planos de Ordenación con la simbología correspondiente. Abarca las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, comunicaciones hasta el usuario final incluyendo los espacios asociados.

8.5.3 Criterios de diseño y ejecución: Deberá cumplir con lo especificado en el apartado de este Plan Parcial denominado "Base Técnica", para la redacción del Proyecto de Urbanización. En las parcelas de espacios asociados, las construcciones específicas de los mismos no tendrán que retranquearse de los linderos y su edificabilidad se limitará a lo estrictamente necesario, para su uso específico.

8.6 USO DE APARCAMIENTO.

8.6.1 Definición: Se denomina aparcamiento a todo espacio destinado al estacionamiento prolongado de vehículos a motor, a cubierto o al aire libre.

8.6.2 Delimitación ámbito de aplicación: Señalado en los planos de Ordenación con la simbología correspondiente. En este Plan Parcial se prevé una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante conforme al art. 44.3.b) LUCyL/99, y se reservan para vehículos que transporten o conduzcan personas discapacitadas con movilidad reducida, con dimensiones mínimas de 3,30 x 4,50 m, el 2% de las plazas previstas en vía pública conforme a lo establecido en la Ley 23/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, y en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

8.6.3 Criterios de diseño.

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 m de ancho x 4,50 m de longitud con acceso libre excluyendo los accesos o lugares de maniobra necesarios para la movilidad de los vehículos.

La altura libre en espacios cubiertos será de 2,20 m, en cualquier punto. Las instalaciones podrán rebajar un máximo de 20 cm. esta altura, salvo en los pasillos de circulación.

En los garajes de viviendas multifamiliares y edificios colectivos y de equipamientos, los pasillos distribuidores de paso de vehículos tendrán como mínimo 4 m de ancho y las salidas de peatones al exterior o a los espacios comunes de los edificios tendrán reservados pasos no ocupados por plazas de garaje de 1,20 m mínimo de ancho. Las rampas tendrán el 16% como pendiente máxima en tramos rectos y 12% en tramos curvos. Se reservará una plaza por cada 40 o fracción a partir de 10, para vehículos que transporten o conduzcan personas discapacitadas con movilidad reducida, con dimensiones mínimas de 3,30 x 4,50 m conforme a lo establecido en la Ley 23/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

En los garajes de viviendas unifamiliares las rampas tendrán el 18% como pendiente máxima en tramos rectos y 12% en tramos curvos.

El número de plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias es una por vivienda o por cada 200 m² de otros usos, debiéndose satisfacer esta exigencia en espacios privados de la propia parcela, bien sea dentro del edificio o en espacio abierto dentro del propio solar.

Los accesos y los vados cumplirán las condiciones señaladas en los artículos correspondientes a condiciones de accesibilidad de las Normas Urbanísticas Municipales.

Cumplirán las condiciones necesarias para la seguridad, ventilación (natural o forzada) y protección contra incendios de los mismos, de los edificios donde se sitúan y de sus usuarios.

8.6.4 Condiciones de Edificación:

Se ajustará a las condiciones generales de edificación. Deben cumplir la normativa sectorial específica. Resolverán dentro de la parcela todas las exigencias propias de su actividad, fijándose como máximo los siguientes límites:

Tipo de edificación: Edificación aislada con la tipología adecuada al destino.

Número de plantas máximo: Dos (B+1).

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7,50 m.

La altura máxima a la cumbre será de 11,50 m salvo elementos ornamentales.

Ocupación: 50%.

Retranqueo a alineación oficial: 3 m.

Retranqueo a linderos: 3 m.

8.6.5 Condiciones estéticas:

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, recogidas en las condiciones generales de edificación.

Los cierres de parcela y ajardinamientos se ajustarán a lo señalado en las condiciones generales estéticas.

8.7 USO DE EDIFICACIÓN PARA ACTIVIDADES TERCARIAS.

8.7.1 Definición: Se consideran las que tienen por objeto la prestación de servicios de toda índole, administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, comerciales, hosteleros, de hospedaje, de espectáculos, recreativos, etc., y todos aquellos que se consideren necesarios, tanto de las empresas como de particulares, pudiendo corresponder tanto a la administración como a particulares.

8.7.2 Categorías.

En este Plan Parcial se establecen las siguientes categorías o tipos:

8.7.2.1 Categoría T1. Oficinas, despachos y actividades domésticas:

T.1.A. Oficinas privadas o de función pública, destinados a ofrecer servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información y demás actividades asimilables. Podrán localizarse en cualquier planta de una edificación compartida con otros usos, que sea autorizable por la legislación sectorial de aplicación y sin que la superficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal, a no ser que se localice en planta baja. En todo caso deberán tener accesos separados.

Los despachos profesionales y determinadas actividades industriales y de servicios, inocuas y de actividad limitada (peluquerías, talleres domésticos de confección, alojamiento de huéspedes, albergues, academias, casas para la tercera edad, asociaciones, etc., y demás actividades asimilables pueden establecerse en cualquier planta de edificios destinados a vivienda, siempre que se resuelvan sin incomodidad para ambos usos.

En ambos casos, las instalaciones y equipos estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias al resto de los usuarios del edificio. Siendo de aplicación las condiciones de la vivienda a que están anexas además de las correspondientes a la legislación sectorial de aplicación.

T.1.B Edificio para: oficinas privadas o de función pública, destinados a ofrecer servicios administrativos, técnicos, financieros, ju-

rídicos, profesionales, de información etc. y demás actividades asimilables. Pueden autorizarse en suelo urbano residencial, deberán establecerse en edificios exclusivos aislados, debiendo cumplir la legislación sectorial de aplicación y las condiciones generales de edificación.

8.7.2.2 Categoría T2. Comercios, hostelería, servicios y de relación:

T.2.A Comercios minoristas, servicios bancarios, servicios de gestión, servicios de relación, bares y restaurantes, obradores, pequeños negocios familiares, clubs, etc., y demás actividades asimilables, podrán establecerse en planta baja de edificios de vivienda siempre que sea autorizable por la legislación sectorial de aplicación. Las instalaciones y equipos estarán dotados de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias al resto de los usuarios del edificio. Siendo de aplicación las condiciones de la vivienda a que están anexas además de las correspondientes a la legislación sectorial de aplicación y las condiciones generales de edificación.

T.2.B Comercios mayoristas, galerías comerciales, centros de convenciones, hoteles, residencias de la tercera edad, etc., y demás actividades asimilables. Pueden autorizarse en suelo urbano residencial, deberán establecerse en edificios exclusivos aislados, debiendo cumplir la legislación sectorial de aplicación y las condiciones generales de edificación.

Las actividades comerciales tendrán en cuenta la Ley 2/1996 de 18 de junio, de Equipamientos Comerciales de Castilla y León (LEC/96), la Ley 7/1996 de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista (LOCM/96), su desarrollo legal y las disposiciones del Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León. Se consideran grandes establecimientos comerciales aquellos que, individual o colectivamente, tengan una superficie neta de venta al público superior a 1.000 m² en poblaciones de menos de 10.000 h. según arts. 8 y 9 LEC/96, por lo que requerirán previamente la redacción y aprobación de un Plan Especial, Parcial o Modificación Puntual del Planeamiento Urbanístico, según el tipo de suelo en que deban emplazarse y con las condiciones señaladas.

8.7.2.3 Categoría T3. Espectáculos y actividades recreativas:

Deben cumplir el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (R. Decreto 2816/1982 de 27 de agosto).

Pueden autorizarse en suelo urbano residencial en edificio aislado no destinado a vivienda cumpliendo obligatoriamente las condiciones de reserva de aparcamiento.

8.7.3 Criterios de diseño.

Todas las categorías de usos terciarios reseñados en el apartado anterior, pueden autorizarse en suelo urbano residencial, se ajustará a las condiciones generales de edificación. Deben cumplir la normativa sectorial específica según el destino y actividad que se desarrolle y ser compatibles con el uso predominante. Resolverán dentro de la parcela todas las exigencias propias de su actividad, incluidos aparcamientos.

8.7.4 Condiciones de Edificación:

Se ajustará a las condiciones generales de edificación. Deben cumplir la normativa sectorial específica. Resolverán dentro de la parcela todas las exigencias propias de su actividad, fijándose como máximo los siguientes límites:

Tipo de edificación: Edificación aislada con la tipología adecuada al destino.

Número de plantas máximo: Dos (B+1).

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7,50 m.

La altura máxima a la cumbre será de 11,50 m.

Ocupación: 50%.

Retranqueo a alineación oficial: 3 m.

Retranqueo a linderos: 3 m.

8.7.5 Condiciones estéticas:

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, recogidas en las condiciones generales de edificación.

Los cierres de parcela y ajardinamientos se ajustarán a lo señalado en las condiciones generales estéticas.

8.7.6 Coeficiente de ponderación.

Para los usos de edificación, T1B, T2B y T3, para actividades terciarias, considerado como admisible para el Sector en las Normas Urbanísticas Municipales, atendiendo a las circunstancias del municipio, de la localidad de Carbajal y del propio Sector y de su ubicación. Teniendo en cuenta que la implantación de estos servicios terciarios, como respuesta a la posible demanda que de estos tenga la zona, actuarían como elemento dinamizador del sector, del entorno, de la localidad y del municipio, el mayor coste de edificación y mayor plazo de amortización de la inversión, por comparación con el coeficiente de ponderación 1 del uso Residencial predominante del Sector, se establece un coeficiente de ponderación de valor numérico = 0,65.

ART. 9 ESTUDIOS DE DETALLE

No se considera necesaria la redacción de Estudios de Detalle en el ámbito del Plan Parcial. No obstante, la Normas Urbanísticas Municipales contemplan la posibilidad de redactarlos para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas el Plan Parcial.

En el caso de redactar Estudios de Detalle deberán ajustarse a las determinaciones fijadas por el artículo 45 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 10 PARCELACIONES

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de los terrenos, en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente.

En este Plan Parcial, se establece como parcela mínima aquella capaz de albergar una vivienda unifamiliar, con una superficie de suelo igual a la mínima establecida, más adelante, en "ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS".

Se permite la división o segregación de parcelas con la única condición del cumplimiento de los estándares mínimos señalados en este Plan Parcial, parcela mínima, edificabilidad, número de viviendas, frente mínimo, etc.

Se permite la agrupación de parcelas para promoción conjunta de una o varias viviendas unifamiliares, con posibilidad de espacios libres comunes privados, siempre que el número de viviendas no supere el de las parcelas que se agrupan. En este caso la edificabilidad total de la parcela resultante de la agrupación será la suma de las edificabilidades de las parcelas que se agrupan.

Todas las parcelas tendrán acceso a vía pública o a vías privadas internas que conecten con las públicas, pudiendo integrar varias parcelas en una parcela matriz, con su propio viario e instalaciones de carácter privado, siempre que se cumpla lo establecido en el párrafo anterior.

Todos los usos pormenorizados recogidos en este Plan Parcial son compatibles e intercambiables entre sí, siempre y cuando se mantenga el uso Residencial predominante o característico del sector, es decir que este uso Residencial sea el 50% del uso del Sector, cumpliendo los estándares mínimos señalados en este Plan Parcial, parcela mínima, edificabilidad, número de viviendas, frente mínimo etc.

ART. 11 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento y deberán de efectuarse en los plazos previstos en el Plan de Etapas y su contenido será el siguiente.

Incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos y los servicios de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, agua potables, redes de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, jardinería de espacios libres públicos incluso su red de riego, galerías de servicio, etc. Comprenderán también las obras accesorias para el enlace de todos estos servicios con las generales existentes.

Las características de las redes de infraestructura y provisiones mínimas para la redacción de los Proyectos de Urbanización quedan

definidas en Base Técnica de este Plan Parcial, y son de obligado cumplimiento en el sector.

Será suficiente para poder edificar en el Sector, que se hayan constituido los correspondientes compromisos y que el Proyecto de Urbanización estuviera definitivamente aprobado.

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

4. CAPÍTULO IV - NORMAS DE EDIFICACIÓN - CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

ART. 12 CONDICIONES TÉCNICAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS, ALINEACIONES Y RASANTES

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

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

ART. 13 SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA

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

Tienen la consideración espacios libres privados y su uso queda restringido al propio de jardinería.

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

ART. 14 ACCESOS

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

Los accesos de vehículos contarán con vado en la acera, previa autorización municipal, de 3 m de ancho máximo, pudiendo agruparse hasta dos vados, siempre que disten al menos 3 m de esquinas de calles y no ocupen zonas reservadas a cruces peatonales de calles.

Los edificios públicos o de vivienda colectiva con local para aparcamiento de vehículos accesible desde vías con carácter de travesía de población, deberán contar con un espacio horizontal de espera para vehículos ante la puerta de entrada al garaje de 3 m de ancho y 5 m como mínimo de fondo desde la línea exterior de la calzada hasta dicha puerta.

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

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

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

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

- Ley 3/1998 de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

- R. Decreto 556/1989 de 19 de mayo, sobre Accesibilidad a Edificios Públicos.

- Ley 13/1982 de 7 de abril, de Integración Social de Minusválidos.

- Normas Técnicas de diseño y calidad de Viviendas Sociales, en su caso.

ART. 15 CUERPOS VOLADOS SOBRE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN

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

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

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados o abiertos y cumplirán las siguientes condiciones:

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

No podrán sobrepasar en más de un (1,00) metro los retranqueos obligatorios.

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

ART. 16 ELEMENTOS SALIENTES

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

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

ART. 17 CORNISAS Y ALEROS

Las cornisas y aleros no sobresaldrán más de 1,00 m de las líneas de edificación.

ART. 18 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por cubiertas de la edificación los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

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

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

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

Las cubiertas nacerán siempre de la cornisa del edificio.

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

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

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

Se admiten todo tipo de materiales adecuados para tal fin.

Se recomiendan los materiales característicos de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista elementos que no tienen misión de cubierta. Como material de acabado de las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja cerámica o similar, de coloración roja.

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

Se admite todo tipo de colores y texturas.

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

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

ART. 19 PLANTA BAJO CUBIERTA

En caso de aprovecharse el espacio existente entre el último forjado y la cubierta de la edificación principal.

En el uso residencial sólo podrá dedicarse a este uso residencial, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

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

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

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

- Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m² °C (0,6 w./m² °C).

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

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

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

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

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

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

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

- Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m² °C (0,6 w./m² °C).

- Las piezas habitables o de estancia, tendrán una altura mínima de 2,50 m en más del 50% de su superficie útil y los pasillos, cocinas y baños 2,20 m, no siendo inferior a 1,50 m en el punto más bajo de cualquiera de las estancias, de cara a cumplir las dimensiones mínimas. Los espacios con altura inferior a 1,5 m pueden destinarse a almacenamiento.

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

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

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

ART. 20 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA

Se permiten por encima de la cubierta las siguientes construcciones:

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

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

ART. 21 COLINDANCIAS

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

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

ART. 22 PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN

Se define como patio de luces y ventilación el espacio no edificable situado dentro de la edificación principal, destinado a propor-

cionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

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

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

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

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

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

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

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior.

ART. 23 PORTALES Y ESCALERAS

Los portales de viviendas colectivas y edificios públicos deberán tener una anchura mínima de 2 m hasta el arranque de la escalera.

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

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 1 m con tramos de 16 peldaños como máximo y éstos con huella mínima de 28 cm y contrahuella máxima de 17,5 cm (excepto escaleras interiores de viviendas) y salvo condiciones más restrictivas de normativas sectoriales (Protección contra incendios).

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

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

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

ART. 24 ALTURA LIBRE DE PLANTAS

Altura libre de planta baja: La altura libre entre pavimento y techo acabados no podrá ser menor de 2,80 m en locales públicos o la exigida por la legislación sectorial y 2,50 m en viviendas.

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

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

Altura libre de plantas de piso: La altura mínima libre será de 2,5 m.

En cocinas, aseos y pasillos puede reducirse hasta 2,20 m.

Altura libre en sótanos y semisótanos

La altura mínima libre será de 2,20 m, aunque en algunos puntos las instalaciones cuelguen hasta dejar 2,00 m libres.

Si se destina a uso público, la altura mínima será 2,50 m.

ART. 25 SERVICIOS HIGIÉNICOS

Estarán dotados de agua corriente fría y caliente, ventilación natural al exterior o forzada a cubierta, con pavimento impermeable y de fácil limpieza y paredes revestidas en todo su perímetro, al menos hasta una altura de 2,00 m. de material impermeable vitrificado.

Los aparatos sanitarios tendrán desagües con sifón de cierre hidráulico.

ART. 26 CONDUCTOS DE VENTILACIÓN

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

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

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

ART. 27 AISLAMIENTOS

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

ART. 28 INSTALACIONES ESPECIALES

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

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

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

ART. 29 ELEMENTOS DE PROTECCIÓN

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

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

ART. 30 TIPO DE EDIFICACIÓN

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

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

ART. 31 COMPOSICIÓN DE FACHADAS

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

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

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

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

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

Se admiten todo tipo de materiales adecuados para tal fin.

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

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

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

Se admite todo tipo de colores y texturas.

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

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

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

ART. 32 VENTANAS Y HUECOS

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

Se prohíben las ventanas en colindancias, salvo las de servidumbre permitidas por el Código Civil.

Los cuerpos volados, galerías, miradores o balcones, se separarán al menos 60 cm de los linderos, la altura mínima sobre la calle será de 3,50 m y su proyección sobre la misma será como máximo 1/10 del ancho de la calle, salvo en calles menores de 8 m donde no se autorizan y quedando siempre retranqueados como mínimo 25 cm del bordillo de la acera, si existe.

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

Se prohíbe las carpinterías con acabados de apariencia metálica brillante.

ART. 33 REJAS

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

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

Se prohíbe la cerrajería con acabados de apariencia metálica brillante.

ART. 34 ELEMENTOS DE INSTALACIONES

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

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

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

ART. 35 VALLADO DE PARCELA

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

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

Los cerramientos con la vía pública no sobrepasarán 2,00 m de altura máxima total, sobre la rasante oficial de la acera, ajustándose a la alineación oficial.

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

En ambos casos, no podrán sobrepasar con elementos ciegos 1,00 m sobre la rasante, pudiéndose superar dicha altura con cerramiento opaco o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, entramado metálico tratado etc.), siempre que el elemento ciego no supere el 25% del total.

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

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

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

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

Se admiten todo tipo de materiales adecuados para tal fin.

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

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

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

Se admite todo tipo de colores y texturas.

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

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

ART. 36 CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

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

El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar estas construcciones y el vallado provisional mencionado.

Estas construcciones y el vallado provisional, deberán ser retiradas o demolidas a la terminación de la obra principal.

ART. 37 TENDEDEROS

En los edificios colectivos o de otros usos, todas las viviendas dispondrán de espacio o sistema para tendedero, quedando prohibido su emplazamiento en fachada principal, a no ser que quede integrado en la misma y sin verter aguas a vía pública, cumpliendo además las ordenanzas de volumetría y estéticas.

ART. 38 TOLDOS O MARQUESINAS

Elementos sobresalientes sobre la vía pública para protección solar o de lluvia.

Se justificará su estabilidad estructural y frente al viento.

La altura mínima sobre rasante será de 2,50 m para toldos y 3,50 m para marquesinas y vuelo inferior al ancho de la acera en 50 cm.

Podrán prohibirse en los casos en que alteren la configuración de la fachada, en edificios o zonas de interés arquitectónico.

Deberá respetarse el arbolado y no dificultar la visibilidad de las señales de tráfico o información pública.

ART. 39 CARTELES Y MUESTRAS

Los carteles y anuncios estarán situados sobre el plano de fachada pero sin sobrepasar el nivel del forjado de techo de planta baja y respetando la composición y materiales de la fachada. Se procurará que queden integrados dentro de los huecos de planta baja.

No se autorizan carteles en cubierta ni en plantas de pisos, salvo dentro del hueco de las ventanas, si el espacio se destina exclusivamente a actividad comercial. Las placas profesionales se situarán uniformemente en la zona de portal.

ART. 40 BANDERINES

Podrán admitirse anuncios en planta baja, situados perpendicularmente al plano de fachada de menos de 0,5 m² de superficie, siempre que estén a una altura mínima sobre la acera de 3,50 m y con vuelo inferior en 0,50 m al ancho de la acera.

ART. 41 SEÑALIZACIÓN DE FINCAS

Toda edificación deberá estar señalizada con el número correspondiente a la vía en que esté situada.

ART. 42 SERVICIO DE CORREOS

Los edificios dispondrán de buzones para la correspondencia de acuerdo con la reglamentación vigente.

5. CAPÍTULO V.- ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS

ART. 43 ZONA RESIDENCIAL

DELIMITACIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en los planos de Ordenación con la trama correspondiente.

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación, aislada, pareada o adosada. Solo se permite la edificación pareada o adosada cuando se presente proyecto conjunto o compromiso ante el Ayuntamiento de los propietarios afectados.

USO PREDOMINANTE Ó CARACTERÍSTICO: Residencial unifamiliar.

ALINEACIONES OFICIALES: Señaladas en los planos de ordenación.

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA: En este Plan Parcial se establece como parcela mínima aquella capaz de albergar una vivienda unifamiliar y que reúna los requisitos para cada uso.

43.1.- RESIDENCIAL AISLADA:

Parámetros de Parcela:

Superficie mínima: 500 m².

Frente mínimo: 15 m.

Fondo mínimo: 15 m.

Parámetros de Edificación:

Edificabilidad máxima (m²) S/TABLA - Art. 46.

Ocupación máxima: 50%.

Retranqueo a alineación oficial (mín.): 3 m.

Retranqueo a lindero (mínimo): 3 m.

Retranqueo a otros edificios (mínimo): 2/3 de la altura del más alto.

Frente máximo de edificación: Una Vivienda.

Altura máxima: 7,50 m alero, 11,00 m cumbre.

Nº de Plantas máximas: Dos plantas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN AUXILIAR:

- Superficie máxima: 5 m.

- Altura máxima: 1 planta (PB)/3 m.

- Separación a linderos: Mínimo 3 m.

No computará a efectos de edificabilidad: Las edificaciones auxiliares de Planta baja (hasta un máximo de 5 m²), la planta semisótano y la planta bajo cubierta.

CONDICIONES DE USO:

Uso Predominante:

- Uso Residencial, categoría R1, Vivienda unifamiliar.

Usos Permitidos:

- Uso Residencial, categoría R3.

- Uso Terciario: En todas las categorías.

- Uso Aparcamiento.

- Uso Dotacional: Equipamientos.

- Uso de Servicios Urbanos e infraestructuras.

- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. E4 y E5.

Uso Obligado:

- Uso Aparcamiento.

Uso Prohibido:

- Los demás.

Las condiciones de cada uso se detallan en el Cap. III de la Normativa.

43.2.- RESIDENCIAL PAREADA:

Parámetros de Parcela:

Superficie mínima: 400 m².

Frente mínimo: 12 m.

Fondo mínimo: 12 m.

Parámetros de Edificación:

Edificabilidad máxima (m²): S/TABLA - Art. 46.

Ocupación máxima: 50%.

Retranqueo a alineación oficial (mín.): 3 m.

Retranqueo a lindero (mínimo): Pareada o 3 m.

Retranqueo a otros edificios (mínimo): Pareada o 2/3 de la altura del más alto.

Frente máximo de edificación: 2 Viviendas.

Altura máxima: 7,50 m alero, 11,00 m cumbre.

Nº de Plantas máximas: Dos plantas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN AUXILIAR:

- Superficie máxima: 5 m.

- Altura máxima: 1 planta (PB)/3 m.

- Separación a linderos: Mínimo 3 m.

No computará a efectos de edificabilidad: Las edificaciones auxiliares de Planta baja (hasta un máximo de 5 m²), la planta semisótano y la planta bajo cubierta.

CONDICIONES DE USO:

Uso Predominante:

- Uso Residencial, categoría R1, Vivienda unifamiliar.

Usos Permitidos:

- Uso Residencial, categoría R3.

- Uso Terciario: En todas las categorías.

- Uso Aparcamiento.

- Uso Dotacional: Equipamientos.

- Uso de Servicios Urbanos e infraestructuras.

- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. E4 y E5

Uso Obligado:

- Uso Aparcamiento.

Uso Prohibido:

- Los demás.

Las condiciones de cada uso se detallan en el Cap. III de la Normativa.

43.3.- RESIDENCIAL ADOSADA:

Parámetros de Parcela:

Superficie mínima: 150 m².

Frente mínimo: 6 m.

Fondo mínimo: 9 m.

Parámetros de Edificación:

Edificabilidad máxima (m²): S/TABLA - Art. 46.

Ocupación máxima: 50%.

Retranqueo a alineación oficial (mín.): 3 m.

Retranqueo a lindero (mínimo): Adosada o 3 m.

Retranqueo a otros edificios (mínimo): Pareada o 2/3 de la altura del más alto.

Frente máximo de edificación: 35 m o 5 Viviendas.

Altura máxima: 7,50 m alero, 11,00 m cumbre.

Nº de Plantas máximas: Dos plantas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN AUXILIAR:

- Superficie máxima: 5 m.

- Altura máxima: n1 planta (PB)/3 m.

- Separación a linderos: Mínimo 3 m.

No computará a efectos de edificabilidad: Las edificaciones auxiliares de Planta baja (hasta un máximo de 5 m²), la planta semisótano y la planta bajo cubierta.

CONDICIONES DE USO:

Uso Predominante:

- Uso Residencial, categoría R1, Vivienda unifamiliar.

Usos Permitidos:

- Uso Residencial, categoría R3.

- Uso Terciario: En todas las categorías.

- Uso Aparcamiento.

- Uso Dotacional: Equipamientos.

- Uso de Servicios Urbanos e infraestructuras.

- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. E4 y E5

Uso Obligado:

- Uso Aparcamiento.

Uso Prohibido:

- Los demás.

Las condiciones de cada uso se detallan en el Art. 8 de la Normativa.

ART. 44 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

ÁMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en los planos con la trama correspondiente. Comprende las destinadas a espacios libres públicos con plantación de arbolado, jardinería y zonas de juegos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Solo se permitirá la construcción de edificios aislados al servicio del parque o en consonancia con el uso, con altura máxima de 3,00 m al alero y 6,00 m a cumbre, salvo elementos ornamentales y edificabilidad máxima 0,05 m²/m² y en pabellones de 50 m² máximo.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Retranqueo a alineación oficial: Mínimo 3 m.

- Retranqueo a linderos laterales: Mínimo 3 m.

- Retranqueo a lindero posterior: Mínimo 3 m.

- Retranqueo a otros edificios: Mínimo 2/3 la altura del más alto.

CONDICIONES DE USO:

- Uso Dominante:

- Espacio libre público.

- Usos permitidos:

- E4 Jardín urbano y áreas de juegos.

- E5 Campos y pistas deportivas al aire libre.

- Juegos Infantiles.

- Quioscos de bebidas, flores o periódicos.

- Templetes de música, pérgolas.

- Escenarios al aire libre.

- Aseos públicos, cabinas de teléfono.

- Parada de autobús.

- Uso de Servicios Urbanos.

- Servicios de infraestructuras.

- Almacén de útiles de limpieza.

- Invernaderos.

- Usos prohibidos:

- Los demás.

Las condiciones de cada uso se detallan en el Cap. III de la Normativa.

ART. 45 EQUIPAMIENTOS

ÁMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en los planos con la trama correspondiente.

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación aislada.

USO CARACTERÍSTICO: Equipamientos. No se condiciona el destino ni la actividad a realizar.

ALINEACIONES OFICIALES: Señaladas en los planos de ordenación.

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA: Son las reservadas para estos usos en este Plan Parcial, cuya superficie y linderos quedan definidos en los planos de ordenación.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 75%.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 2 m²/m². No computará a efectos de edificabilidad: la planta semisótano y la planta bajo cubierta.

ALTURA MÁXIMA: 2 plantas (PB + 1), 7,5 m a alero y 11,00 m a cumbre.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Retranqueo a alineación oficial: Mínimo 3 m.

- Retranqueo a linderos laterales: Mínimo 3 m.

- Retranqueo a lindero posterior: Mínimo 3 m.

- Retranqueo a otros edificios: Mínimo 2/3 la altura del más alto.

APROVECHAMIENTO MÁXIMO POR PARCELA: El aprovechamiento de esta parcela queda definida por la ocupación máxima, altura máxima y edificabilidad máxima.

CONDICIONES DE USO:

Uso Predominante:

- Reserva de suelo para equipamiento. No se condiciona el destino ni la actividad a realizar.

Usos Permitidos:

- R1 Vivienda vigilante.

- Uso de Servicios Urbanos.

- Servicios de infraestructuras.

- Uso de Espacios Libres.

Uso Obligado:

- Uso de Aparcamiento.

Usos prohibidos:

- Los demás.

Las condiciones de cada uso se detallan en el Art. 8 de la Normativa.

ART. 46 CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

PARC Nº	SUP. PARC. M2	USOS	COEF. PONDERACION	EDIF. M2	APROV. NETO M2/M2	Nº VIV.	PARC Nº
1	511,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	336	336	1	1
2	511,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	336	336	1	2
3	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	3
4	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	4
5	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	5
6	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	6
7	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	7
8	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	8
9	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	9
10	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	10
11	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	11

12	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	12
13	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	13
14	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	14
15	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	15
16	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	16
17	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	17
18	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	18
19	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	19
20	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	20
21	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	21
22	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	22
23	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	23
24	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	24
25	511,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	336	336	1	25
26	511,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	336	336	1	26
27	511,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	336	336	1	27
28	511,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	336	336	1	28
29	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	29
30	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	30
31	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	31
32	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	32
33	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	33
34	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	34
35	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	35
36	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	36
37	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	37
38	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	38
39	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	39
40	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	40
41	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	41
42	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	42
43	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	43
44	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	44
45	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	45
46	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	46
47	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	47
48	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	48
49	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	49
50	511,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	336	336	1	50
51	511,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	336	336	1	51
52	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	52
53	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	53
54	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	54
55	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	55
56	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	56
57	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	57
58	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	58
59	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	59
60	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	60
61	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	61
62	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	62
63	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	63
64	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	64
65	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	65
66	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	66
67	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	67
68	517,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	340	340	1	68
69	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	69
70	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	70
71	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	71
72	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	72
73	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	73
74	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	74
75	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	75
76	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	76
77	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	77
78	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	274	274	1	78
79	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	273	273	1	79
80	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	273	273	1	80
81	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	273	273	1	81
82	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	273	273	1	82
83	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	273	273	1	83
84	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	273	273	1	84
85	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	273	273	1	85
86	416,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	273	273	1	86
87	410,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	270	270	1	87
88	410,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	270	270	1	88
89	410,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	270	270	1	89
90	410,00	RESIDENCIAL UNIF.PAREADA	1	270	270	1	90
91	511,00	RESIDENCIAL UNIF.AISLADA	1	337	337	1	91
92	994,00	RESIDENCIAL UNIF.ADOSADA	1	654	654	5	92

93	989,00	RESIDENCIAL UNIF.ADOSADA	1	654	654	5	93
94	996,00	RESIDENCIAL UNIF.ADOSADA	1	654	654	5	94
95	994,00	RESIDENCIAL UNIF.ADOSADA	1	654	654	5	95
96	997,00	RESIDENCIAL UNIF.ADOSADA	1	654	654	5	96
SUMA	49.717,00			32.699	32.699	116	SUMA
EQ	6.540,00	EQUIPAMIENTOS					EQ
ELP	6.540,00	E. LIBRES					ELP
EAI	112,00	ESPACIOS ASOCIADOS INF.					EAI
VIARIO	18.838,00	VIALES					VIARIO
TOTAL	81.747,00			32.699	32.699	116	TOTAL

Las parcelas para reserva de suelo residencial, de cesión gratuita al Ayuntamiento, para la edificación del 10% del aprovechamiento lucrativo total, de cesión obligada al Ayuntamiento, destinado a viviendas de algún tipo de protección, son las siguientes: Parcelas nº 92, 93, 94, 95 y 96.

Este tipo de suelo se señala en los planos de ordenación siguientes:

Plano de Ordenación. O. 1 USOS PORMENORIZADOS.

Plano de Ordenación. O. 3 DESTINO DEL SUELO (PÚBLICO / PRIVADO).

Plano de Ordenación. O. 4 ORDENACIÓN Y PARCELARIO.

Plano de Ordenación. O. 19 ESQUEMA DE EDIFICACIÓN.

León, octubre de 2003.-FIRMADO LOS ARQUITECTOS: JORGE GONZÁLEZ LANZA, MARIANO DIEZ SÁENZ DE MIERA, ÁNGEL SAN JUAN MORALES.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "S UDSO 17 (CARBAJAL)" DEL TÉRMINO DE CARBAJAL DE LA LEGUA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE SARRIENOS (LEÓN)

ÍNDICE DE PLANOS

- DOCUMENTO REFUNDIDO -

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANO I.1 INFORMACIÓN - SITUACIÓN DEL SECTOR "SUDSO 17 CARBAJAL"

PLANO I.2 INFORMACIÓN - ESTRUCTURA MUNICIPAL CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN RELACIÓN CON LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES (Plano I de las Normas Urbanísticas Municipales)

PLANO I.3 INFORMACIÓN - ESTRUCTURA URBANA, CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y ORDENANZAS DEL SUELO EN RELACIÓN CON LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES (Plano 2D de las Normas Urbanísticas Municipales)

PLANO I.4 INFORMACIÓN - DELIMITACIÓN Y TOPOGRÁFICO DEL SECTOR "S UDSO 17 CARBAJAL"

PLANO I.5 INFORMACIÓN - ESTRUCTURA ACTUAL DE PROPIEDAD SECTOR

PLANO I.6 INFORMACIÓN - INFRAESTRUCTURAS, USOS, EXISTENTES EN EL SECTOR

PLANO I.7 INFORMACIÓN - SITUACIÓN DEL SECTOR RESPECTO A LA RED VIARIA

PLANO I.8 INFORMACIÓN - INFRAESTRUCTURAS EN EL NÚCLEO URBANO DE CARBAJAL

PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO O.0 ORDENACIÓN - PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLANO O.1 ORDENACIÓN - ZONIFICACIÓN - USOS PORMENORIZADOS

PLANO O.2 ORDENACIÓN - ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS ASOCIADOS A INFRAESTRUCTURAS, RED VIARIA

PLANO O.3 ORDENACIÓN - DESTINO DEL SUELO (PÚBLICO/PRIVADO)

PLANO O.4 ORDENACIÓN - PARCELARIO

PLANO O.5 ORDENACIÓN - RED VIARIA Y SECCIONES TIPO

PLANO O.6 ORDENACIÓN - APARCAMIENTOS Y CIRCULACIONES

PLANO O.7 ORDENACIÓN - PLANTA AUXILIAR DE PERFILES

PLANO O.8 ORDENACIÓN - PERFILES LONGITUDINALES CALLES, RIBERA DEL BERNESGA, EL SOTO, COTO REDONDO Y MONTE RASO

PLANO O.9 ORDENACIÓN – PERFILES LONGITUDINALES CALLES MONTE SAN ISIDRO, VALLE DE CARBAJAL Y LA MURIA

PLANO O.10 ORDENACIÓN – ESQUEMA DE SERVICIOS – RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

PLANO O.11 ORDENACIÓN – ESQUEMA DE SERVICIOS – RED DE RIEGO

PLANO O.12 ORDENACIÓN – ESQUEMA DE SERVICIOS – RED DE SANEAMIENTO

PLANO O.13 ORDENACIÓN – ESQUEMA DE SERVICIOS – RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES

PLANO O.14 ORDENACIÓN – ESQUEMA DE SERVICIOS – RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

PLANO O.15 ORDENACIÓN – ESQUEMA DE SERVICIOS – RED DE ALUMBRADO

PLANO O.16 ORDENACIÓN – ESQUEMA DE SERVICIOS – RED DE COMUNICACIONES

PLANO O.17 ORDENACIÓN – UNIDAD DE ACTUACIÓN

PLANO O.18 ORDENACIÓN – PLAN DE ETAPA

PLANO O.19 ORDENACIÓN – ESQUEMA EDIFICACIÓN

487 3.056,80 euros

Administración de Justicia

Juzgados de Primera Instancia

NÚMERO DOS DE LEÓN

5016K.

NIG: 24089 1 0200439/2002.

Procedimiento: Ejecución hipotecaria 406/2002.

Sobre: Otras materias.

De: Banco de Castilla SA.

Procurador: Beatriz Sánchez Muñoz.

Contra: María de los Ángeles Gómez García, José Manuel Quiñones Llamas.

EDICTO

Dofia María José Anocibar Pérez, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número dos de León.

Hago saber: Que en el proceso de ejecución seguido en dicho Juzgado con el número 406/2002 a instancia de Banco de Castilla SA, contra María de los Ángeles Gómez García, José Manuel Quiñones Llamas, se ha acordado sacar a pública subasta, por un plazo de veinte días, los bienes que, con su precio de tasación, se enumeran a continuación:

Bienes que se sacan a subasta y su valoración:

– Finca quince: Piso vivienda primero derecha, subiendo escalera, tipo E, sito en la primera planta alta del edificio en La Robla, distrito hipotecario de La Vecilla (León), en la calle Real números 7 y 9, con acceso por el portal número 9, de noventa y cuatro metros y treinta y cinco decímetros cuadrados de superficie construida, siendo la superficie útil de ochenta metros veintisiete decímetros cuadrados, que tomando como frente la calle de su situación, linda: frente, dicha calle, a la que tiene terraza; derecha, de Manuel Hompanero; izquierda, caja y rellano de su escalera y vivienda centro de su planta y portal, tipo F; y fondo, dicha vivienda centro de su planta y portal, tipo F; y patio de luces.

Lleva vinculado, como anejo, un cuarto trastero, sito en la planta baja, con acceso por el portal de su escalera.

Inscrita en el Registro de la Propiedad reseñado al tomo 636, libro 77, folio 165, finca registral número 11.043. Valorándose dicha finca a efectos de subasta en noventa y seis mil ciento sesenta y un euros con noventa y cuatro céntimos de euro (96.161,94 euros).

– Dos quinceavas partes indivisas de local de garaje sito en la planta baja del edificio en La Robla, distrito hipotecario de La Vecilla (León), en la calle Real, números 7 y 9, de doscientos noventa y ocho metros y ochenta y ocho decímetros cuadrados de superficie construida, siendo la superficie útil de doscientos noventa metros y cuarenta y siete decímetros cuadrados, que tomando como frente la calle

de su situación, linda: frente, dicha calle; derecha entrando, local donde van ubicados los trasteros anejos a las viviendas del portal nº 7 del acceso al edificio, cuarto de trasteros anejos a las viviendas de este portal; y fondo, también con cuarto trastero donde van ubicados los trasteros anejos a las viviendas del mismo portal nº 7. Inerustados en esta finca se hallan el local comercial que forma la finca tercera y el portal nº 9 de acceso al edificio y su caja de escalera.

Las mencionadas quinceavas partes indivisas dan derecho al uso exclusivo de las plazas de garaje grafiadas en el suelo con los números 3 y 4, así como al uso de los espacios y pasillos necesarios para las maniobras y aprovechamiento de la misma.

Inscritas en el Registro de la Propiedad reseñado al tomo 663, libro 81, folios 209 y 210. Fincas registrales números 11.029-12-P.3 y 11.029-13-P.4, respectivamente.

Valorándose dichas partes indivisas a efectos de subasta en doce mil veinte euros con veinticuatro céntimos de euro (12.020,24 euros).

La subasta tendrá lugar en la sede de este Juzgado sito en Avda. Ingeniero Sáenz de Miera, 6-3ª planta, el día 29 de abril de 2004, a las 12.00 horas de la mañana.

Condiciones de la subasta:

1.ª–Los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.º–Identificarse de forma suficiente.

2.º–Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.

3.º–Presentar resguardo de que han depositado en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Juzgado en la entidad Banco Banesto, cuenta número 837.0000.060406.02, o de que han prestado aval bancario por el 30 por 100 del valor de tasación de los bienes. Cuando el licitador realice el depósito con cantidades recibidas en todo o en parte de un tercero, se hará constar así en el resguardo a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 652 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil.

2.–Sólo el ejecutante podrá hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero.

3.–Desde el anuncio de la subasta hasta su celebración podrán hacerse posturas por escrito en sobre cerrado y con las condiciones expresadas anteriormente.

4.–Cuando la mejor postura sea igual o superior al 70 por 100 del avalúo, se aprobará el remate a favor del mejor postor. Si fuere inferior, se estará a lo previsto en el artículo 670 de la LECN.

5.–La certificación registral está de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado.

6.–Las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes, y que por el sólo hecho de participar en la subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquellos, si el remate se adjudicase a su favor.

7.–Constando en el proceso que las fincas se encuentran libres de arrendamientos.

Si por fuerza mayor, causas ajenas al Juzgado o por error se hubiere señalado un domingo o día festivo y no pudiera celebrarse la subasta en el día y hora señalados, se entenderá que se celebrará al siguiente día hábil, a la misma hora, exceptuando los sábados.

En León, a 12 de febrero de 2004.–La Secretaria Judicial, María José Anocibar Pérez.

1328

83,20 euros

NÚMERO TRES DE LEÓN

76000.

N.I.G.: 24089 1 0008125/2003.

Procedimiento: Verbal desahucio falta pago 1053/2003.

Sobre: Otras materias.

De: José Manuel Casado Rufat.

Procurador: Javier Muñiz Bernuy.

Contra: Bohemia Import SL.

Procurador: Sin profesional asignado.

EDICTO
CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

En el procedimiento de referencia se ha dictado la resolución del tenor literal siguiente:

Don José Manuel Soto Guitián, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número tres de León y su partido, ha visto los presentes autos de juicio de desahucio de finca urbana por falta de pago reclamación de cantidad número 1053/03, seguido entre las partes, de una como actora don José Manuel Casado Rufat representada por el Procurador señor Muñiz Bernuy y asistido por el Letrado señor Muñiz Bernuy, y de otra como demandada la entidad mercantil Bohemia Import SL.

Fallo: Que estimando la demanda presentada por el Procurador señor Muñiz Bernuy en nombre y representación de don José Manuel Casado Rufat contra la entidad mercantil Bohemia Import SL, debo declarar y declaro resuelto el contrato de arrendamiento celebrado por ambas partes sobre el inmueble sito en calle Mariano Andrés nº 52 bajo de León, y condeno a la demandada, a estar y pasar por esta declaración, a que desaloje dicho inmueble en el plazo legal, bajo apercibimiento de lanzamiento; igualmente debo condenar y condeno a la demandada al pago de la cantidad de 3.945,50 euros en concepto de rentas impagadas más el interés legal de dicha cantidad desde la interpelación judicial y al pago de las costas procesales.

Y como consecuencia del ignorado paradero de la entidad mercantil Bohemia Import SL, se extiende la presente para que sirva de cédula de notificación.

León, a 16 de enero de 2004.-El Secretario (ilegible).

471 28,80 euros

Juzgados de lo Social

NÚMERO TRES DE LEÓN

N.I.G.: 24089 4 0000181/2004.

07410.

Nº autos: demanda 61/2004.

Materia: ordinario.

Demandante: Piedad Méndez Álvarez.

Demandado: León Queen SL, Fondo de Garantía Salarial.

EDICTO

Don Pedro María González Romo, Secretario de lo Social número tres de León.

Hago saber: Que por propuesta de providencia dictada en el día de la fecha, en el proceso seguido a instancia de doña Piedad Méndez Álvarez, contra León Queen SL, Fondo de Garantía Salarial; en reclamación por ordinario, registrado con el número 61/2004, se ha acordado citar a León Queen SL, en ignorado paradero, a fin de que comparezca el día 10 de marzo de 2004 a las 9.55 horas para la celebración de los actos de conciliación y, en su caso, juicio.

Tendrán lugar en la Sala de Vistas de este Juzgado de lo Social número tres, sito en Avda. Sáenz de Miera, 6, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada, y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las deban revestir forma de auto o sentencia o se trate de emplazamiento.

Y para que sirva de citación a León Queen SL, se expide la presente cédula para su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y colocación en el tablón de anuncios.

En León, a 13 de febrero de 2004.-El Secretario Judicial, Pedro María González Romo.

1583 24,80 euros

N.I.G.: 24089 4 0000034/2004.
07410.

Nº autos: demanda 15/2004.

Materia: despido.

Demandante: Mª Sheila Pérez Martínez.

Demandado: Rodríguez Morán SL.

EDICTO

Don Pedro María González Romo, Secretario de lo Social número tres de León.

Hago saber: Que por propuesta de providencia dictada en el día catorce enero en el proceso seguido a instancia de doña María Sheila Pérez Martínez, contra Rodríguez Morán SL, en reclamación por despido, registrado con el número 15/2004, se ha acordado citar a Rodríguez Morán SL, en ignorado paradero, a fin de que comparezca el día 29 de marzo a las 10.20 horas para la celebración de los actos de conciliación y, en su caso, juicio.

Tendrán lugar en la Sala de Vistas de este Juzgado de lo Social número tres, sito en Avda. Sáenz de Miera, 6, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada, y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las deban revestir forma de auto o sentencia o se trate de emplazamiento.

Y para que sirva de citación a Rodríguez Morán SL, se expide la presente cédula para su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y colocación en el tablón de anuncios.

En León, a 16 de febrero de 2004.-El Secretario Judicial, Pedro María González Romo.

1584 28,80 euros

NÚMERO DOS DE PONFERRADA

NIG: 24115 4 0200692/2001.

32120.

Nº autos: Dem. 656/2001.

Nº ejecución: Ejecución 15/2002.

Materia: Despido.

Demandante: José Morán Rivera.

Demandado: Pizarras Lombilla SL.

EDICTO

Doña Gloria Castellanos Laiz, Secretaria del Juzgado de lo Social número dos de Ponferrada.

Hace saber: Que en dicho Juzgado de lo Social y con el número 15/2002, se tramita procedimiento de ejecución a instancia de don José Morán Rivera contra Pizarras Lombilla SL, por un principal de 16.833,84 euros más 1.685 euros para costas e intereses provisionalmente calculadas, en los que por resolución de esta fecha se ha acordado sacar a la venta en pública subasta los bienes muebles (maquinaria pesada) que se dirán, señalándose para que tenga lugar en Sala de Audiencias de este Tribunal el próximo día 16 de abril del corriente año a las diez horas de la mañana, con los requisitos siguientes:

Primero.-En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor podrá el deudor liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas (art. 650-5º LEC).

Segundo.-Los licitadores, a excepción del ejecutante, para tomar parte en la subasta deberán presentar resguardo acreditativo de haber depositado en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Juzgado abierta en el Banesto, oficina principal de Ponferrada, con el número 2141-0000-64-0015/02 o de haber prestado aval bancario, con las firmas debidamente legalizadas, por el 20% del valor de tasación. Cuando el licitador realice el depósito con cantidades recibidas en todo o en parte por un tercero, se hará constar así en el resguardo a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2º del art. 652 de la LEC. Las

cantidades depositadas por los postores no se devolverán hasta la aprobación del remate, excepto la que corresponda al mejor postor, la cual se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de su obligación, y, en su caso, como parte del precio de la venta.

Tercero.—El ejecutante sólo podrá tomar parte en la subasta cuando existan licitadores, pudiendo mejorar las posturas que se hicieren (art. 647-2º de la LEC).

Cuarto.—Podrán hacerse posturas por escrito en sobre cerrado, desde el anuncio de la subasta hasta su celebración, haciéndose el depósito indicado anteriormente.

Quinto.—Sólo la adquisición o adjudicación practicada a favor de los ejecutantes o de los responsables legales solidarios o subsidiarios podrá efectuarse en calidad de ceder a tercero (art. 264 LPL y 647-3º de la LEC).

Sexto.—Si la adquisición en subasta o la adjudicación en pago se realiza a favor de parte de los ejecutantes y el precio de adjudicación no es suficiente para cubrir todos los créditos de los restantes acreedores, los créditos de los adjudicatarios sólo se extinguirán hasta la concurrencia de la suma que sobre el precio de adjudicación debería serles atribuida en el reparto proporcional. De ser inferior el precio deberán los acreedores adjudicatarios abonar el exceso en metálico (art. 263 LPL).

Séptimo.—Cuando la mejor postura sea igual o superior al 50% del avalúo se aprobará el remate a favor del mejor postor. El rematante habrá de consignar el importe de dicha postura, menos el del depósito, en el plazo de 10 días y, realizada esta consignación se le pondrá en posesión de los bienes (art. 650-1º de la LEC).

Si fuera el ejecutante quien hiciese la mejor postura igual o superior al 50% del avalúo, aprobado el remate, se procederá por el Secretario Judicial a la liquidación de lo que se deba por principal e intereses y notificada esta liquidación el ejecutante consignará la diferencia, si la hubiese, en el plazo de diez días, a resultas de la liquidación de costas (art. 650-2º de la LEC).

Si sólo se hicieran posturas superiores al 50% del avalúo, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio alzado, se hará saber al ejecutante que, en los 5 días siguientes podrá pedir la adjudicación de los bienes por el 50% del avalúo. Si el ejecutante o hiciese uso de este derecho se aprobará el remate a favor de la mejor de aquellas posturas (art. 650-3º de la LEC).

Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 50% del avalúo, podrá el ejecutado en el plazo de 10 días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 50% del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días pedir la adjudicación de los bienes por la mitad del valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura.

Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate a favor del mejor postor, siempre que la cantidad que se haya ofrecido supere el 30% del valor de tasación o, siendo inferior, cubra al menos la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Tribunal, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate (art. 650-4º LEC).

Octavo.—De resultar desierta la subasta tendrán los ejecutantes o en su defecto los responsables legales solidarios o subsidiarios el derecho a adjudicarse los bienes por el 25% del avalúo, dándose a tal fin el plazo común de 10 días. De no hacerse uso de este derecho se alzará el embargo (art. 262 LPL).

Noveno.—Para cualquier otra información o consulta los interesados pueden dirigirse al Juzgado y en lo que no conste publicado puede ser objeto de consulta en la Ley y en los autos, considerándose cumplido lo dispuesto en el artículo 646 de la LEC.

Bienes: 1-Pala cargadora marca y modelo Caterpillar 924 G, nº de identificación 3PZ00576, trabajando y en buen estado. Valorada pericialmente en cincuenta mil (50.000) euros.

2-Dumper marca y modelo Hitachi/Euclid EH 650, nº de identificación 357TDV6389. Se trata de un 35 Tm. En un aparente buen estado. Valorada pericialmente en veinticinco (25.000) euros.

3-Retroexcavadora marca y modelo Hitachi 600 LCH (EX 600 CHE-5), nº de serie 17K-7054. Presenta daños por vuelco posiblemente. Valorada pericialmente en veinte (20.000) euros.

4-Retroexcavadora marca y modelo Hitachi FH 450 nº de chasis 454-E. 0074. Valorada pericialmente en cuarenta (40.000) euros.

5-Máquina cortadora nº de fabricación 2-2002-modelo 40x25. Valorada pericialmente entre 3.000 y los 6.000 euros debido a que no pudo ser examinada con detalle.

El consignado a continuación de la descripción de cada máquina.

Depositario: Se hallan ubicadas, según hace constar el perito al tiempo de su examen para valoración, en una cantera de extracción de pizarra, consistente en una nave de laboreo, correspondiente a Pizarras Lombilla SL, sita en Lomba-La Cabrera, que han sido depositadas en poder de don Salvador Blanco Calvo.

Caso de adjudicarse una máquina y se obtenga importe suficiente para cubrir el principal adeudado y lo presupuestado para intereses y costas, se suspenderá la subasta del resto de los bienes.

En Ponferrada, a 10 de febrero de 2004.—La Secretaria Judicial, Gloria Castellanos Laiz.

1208

100,80 euros

NÚMERO TRES DE BADAJOZ

NIG: 06015 4 0300703/2000.
01000.

Nº autos: Dem 718/2000.

Nº ejecución: 48/2001.

Materia: Ordinario.

Demandado: Dexmar SA.

EDICTO CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Doña Antonia Juana Amaro de Tena Dávila, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número tres de Badajoz, hago saber:

Que en el procedimiento ejecución 48/2001 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Antonio Polo Verdejo contra la empresa Dexmar SA, sobre ordinario, se ha dictado la siguiente:

A) Declarar al ejecutado Dexmar SA en situación de insolvencia provisional por importe de 3.725,82 euros. Insolvencia que se entenderá, a todos los efectos, como provisional.

B) Archivar las actuaciones previa anotación en el libro correspondiente, y sin perjuicio de continuar la ejecución si en lo sucesivo se conocen nuevos bienes del ejecutado.

Notifíquese esta resolución a las partes y al Fondo de Garantía Salarial, advirtiéndose que frente a la misma cabe recurso de reposición en el plazo de cinco días hábiles ante este Juzgado. Y una vez firme, hágase entrega de certificación a la parte ejecutante para que surta efectos ante el Fondo de Garantía Salarial.

Lo que propongo a S.Sª. para su conformidad.

Conforme: Ilmo. señor Magistrado.—El Secretario Judicial.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Dexmar SA, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, a 4 de febrero de 2004.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

La Secretaria Judicial, Antonia Juana Amaro de Tena Dávila.

1103

28,00 euros

IMPRESA PROVINCIAL

LEÓN - 2004