



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

Miércoles, 14 de septiembre de 2005
Núm. 198

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

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

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

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



S U M A R I O

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

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

ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO

Gerencia Territorial del Catastro de León
Anuncios 24

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Juzgados de lo Social
Número uno de Ponferrada 24

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN Servicio Territorial de Fomento Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 14 de julio de 2005, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

3.- PLAN PARCIAL "LAS QUINTAS" TRAMITADO POR EL AYUNTAMIENTO DE VALDEFRESNO, PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE.

ANTECEDENTES

I.- Mediante escrito de fecha 14 de junio de 2005, registrado de entrada el mismo día, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Valdefresno remite a la Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares debidamente diligenciados de la documentación técnica de el Plan Parcial de referencia, así como copia del expediente administrativo debidamente diligenciado, instando la aprobación definitiva de el Plan Parcial de referencia.

II.- La aprobación de el Plan Parcial se tramitó de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el artículo único de la Ley 10/2002, por ello, el Servicio Territorial de Fomento emitió informe sobre el Plan Parcial de referencia, con fecha 27 de agosto de 2004, siendo el mismo vinculante en lo que afecte al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

III.- La aprobación inicial del expediente, se produjo por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 16 de agosto de 2004. Según lo dispuesto por el artículo 21.1.j) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, la aprobación del plan parcial de referencia debió ser por Decreto de Alcaldía-Presidencia; con fecha 15 de junio de 2005 se emite certificado del Secretario del Ayuntamiento acreditativo de la presencia del Alcalde en el Pleno del Ayuntamiento de 16 de agosto de 2004 y del sentido favorable de su voto. Dicho Acuerdo de aprobación inicial se expone al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 202 de fecha 2 de septiembre de 2004, *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 176 de fecha 10 de septiembre de 2004 y en el periódico *El Mundo - Crónica de León* de fecha 21 de agosto de 2004, no habiéndose presentado alegaciones. Consta en el expediente la certificación del resultado de la información pública, de fecha 14 de octubre de 2004.

IV.- El acuerdo de aprobación provisional, se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Valdefresno, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, con el quórum exigido por el artículo 47.1 del citado texto legal, en sesión ordinaria celebrada el 25 de abril de 2005.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- La tramitación del presente expediente ha de ajustarse a lo determinado por Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local y demás normativa sectorial aplicable; el

Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima y Derogatoria Única del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y demás disposiciones de aplicación.

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

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

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

- Memoria Informativa	
- Memoria Vinculante: Incluyendo la justificación de su redacción y el cumplimiento de las determinaciones para la Ordenación Detallada, así como el cuadro de características de la Ordenación.	
- Normativa: En la que se incluyen las condiciones de uso del Plan Parcial, definiendo además del predominante, los compatibles y los prohibidos.	
-Estudio Económico - Financiero.	
-Planos según la siguiente relación:	
- Planos de Información:	
Plano-1.-Situación	E: 1/10.000
Plano-2.Información Topográfica	E: 1/1.000
Plano-3.-Características Naturales	E: 1/1.000
Plano-4.-Estructura de la Propiedad	E: 1/1.000
Plano-5.-Dotaciones Urbanísticas Existentes	E: 1/1.000
Plano-6.- Usos existentes	E: 1/1.000
Plano-7.- Planeamiento Urbanístico	E: 1/1.000
Plano-8.- Actuaciones para el Desarrollo	E: 1/1.000
- Planos de Proyecto- Ordenación:	
Plano-9.-Ordenación. Calificación	E: 1/1.000
Plano-10.1.-Perfiles Longitudinales	E: 1/2.500
Plano-10.2- Red de vías públicas	E: 1/1.000
Plano-11.1-Energía eléctrica	E: 1/1.000
Plano-11.2-Esquema de alumbrado	E: 1/1.000
Plano-11.3-Esquema de telefonía	E: 1/1.000
Plano-11.4- Abastecimiento de agua	E: 1/1.000
Plano-11.5 -Evacuación de pluviales	E: 1/1.000
Plano-11.6- Evacuación de residuales	E: 1/1.000
Plano-12. - Unidades de actuación	E: 1/1.000

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

4. 1.- Administración General del Estado:

4.1.1. Subdelegación de Gobierno: Área de Industria y Energía:

Se describen las normas generales de obligado cumplimiento en zonas afectadas por la existencia de gaseoductos, oleoductos y líneas de distribución eléctricas.

4.1.2. Confederación Hidrográfica del Duero. Solicitado 8 noviembre 2004, solicitada documentación complementaria por Confederación Hidrográfica dicha documentación es enviada con

fecha 21 de diciembre de 2005 según certifica la secretario del Ayuntamiento con fecha 15 de junio de 2005. No emitido

4.1.3. Ministerio de Fomento: Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental. Unidad de Carreteras de León: En él se indica que no afecta a las vías de titularidad estatal.

4. 2.- Informe Diputación Provincial: Sin objeción alguna al Plan Parcial.

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

4.3.1.- Servicio Territorial de Fomento, S. de Urbanismo y O.T.:

4.3.2.- Servicio Territorial de Cultura, Comisión Territorial de Patrimonio Cultural: Informa Favorablemente.

4.3.3.- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Declaración de Impacto Ambiental. Emitida Declaración de Impacto, se deberán incorporar a la documentación técnica los condicionantes de la misma.

5.- El ámbito del Plan Parcial se encuentra situado en la margen derecha de la carretera CV162/6, al Norte del término municipal, próximo a la urbanización Las Lomas.

El Plan Parcial, está promovido por Proyectos Urbanísticos "Las Quintas SL"; y tiene como objeto la delimitación de un Sector dentro del área de Suelo Urbanizable No Delimitado situada en el entorno inmediato de la Urbanización "Las Lomas" según ámbito contemplado por las Normas Urbanísticas Municipales de Valdefresno, estableciendo al mismo tiempo su ordenación detallada.

La superficie delimitada por el Plan Parcial es de 93.571,12 m² perteneciente a un único propietario siendo sus características topográficas con una suave pendiente ondulada en dirección NE. El uso predominante es el residencial a desarrollar en tipología de viviendas adosadas, aisladas, y en bloque; con un número máximo de viviendas de 280 lo que representa una densidad de 30 viviendas/ha. Su gestión se pretende mediante el desarrollo de dos unidades de actuación, y dos etapas de urbanización, estableciendo en principio el sistema de actuación por Compensación.

6.- En el informe previo del Servicio Territorial de Fomento, S. de Urbanismo y O.T emitido con fecha 10 de enero de 2005, se establecían una serie de consideraciones que correlativamente, la nueva documentación ha considerado de la siguiente manera:

6.1.- Respecto a la delimitación del Sector se expresa que se ha adquirido una nueva parcela incrementándose el frente del sector con la carretera de acceso. Destaca la proximidad de 130 m a la Urbanización Las Lomas.

6.2.- Para la conexión con los sistemas generales se informa de la prolongación del vial del lateral norte hasta el camino y también los dos viales hasta el límite del futuro sector que se desarrollará al sur, se crea un enlace del camino que limita el sector por el norte para su conexión a través del vial del Plan Parcial con la carretera 162/06, se amplía el ancho del vial de acceso y glorieta, se incluye la captación de agua mediante captación o pozo profundo y la conexión de la depuradora a través de un punto de vertido la red municipal de la población de Corbillos de la Sobarriba.

6.3.- En cuanto a la Normativa Reguladora se incluyen en el artículo 74 las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras que exige la Ley y se dibujan en los planos las plazas destinadas a minusválidos con las zonas de aproximación. Se corrige y concreta el nº de plantas en las dos ordenanzas (edificación abierta y edificación adosada), fijándolas en ambos casos en 2 plantas, con una altura máxima a comisa de 7 m y permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

6.4.- Los planos se han corregido según lo demandado en el informe previo, incluyendo los puntos de enganche y vertido de los distintos servicios urbanísticos, sentido de circulación de las vías públicas, perfiles, etc.

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

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

ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PLAN PARCIAL "LAS QUINTAS" TRAMITADO POR EL AYUNTAMIENTO DE VALDEFRESNO.

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

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

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 61 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y apartado 2 del artículo 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se procede a la publicación de la memoria vinculante del plan parcial referenciado, así como de las normas urbanísticas que comprenden los documentos escritos de carácter normativo, y la relación de los demás documentos, escritos o gráficos, que integran el documento aprobado, en los términos que se dejan expuestos.

León, a 2 de agosto de 2005.-EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN, Ignacio Santos Pérez.-Vº. Bº. LA VICEPRESIDENTA DE LA COMISIÓN, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

* * *

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS QUINTAS" VALDEFRESNO

MEMORIA INFORMATIVA

I. ANTECEDENTES Y OBJETO

El presente documento constituye un Plan Parcial, según la definición contenida en los artículos 33.3 y 46 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, así como en los artículos 137 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Su contenido se ajusta a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo establecido en las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Valdefresno, a las que desarrolla.

El objeto directo del presente documento es la delimitación de un sector, denominado "Las Quintas", dentro del Área de Suelo Urbanizable No Delimitado situado en el entorno inmediato de la Urbanización Las Lomas, definido en las Normas Urbanísticas Municipales de Valdefresno, y la posterior ordenación del mismo, de acuerdo a las indicaciones del propietario del terreno que lo constituye, que es el promotor del presente Plan Parcial.

Redactada la primera versión de este Plan Parcial, fue presentada por el promotor del Ayuntamiento de Valdefresno en junio de 2004. En sesión de fecha 16 de agosto de 2004 se procedió a la aprobación inicial por parte del ayuntamiento de Valdefresno, y conforme a lo establecido en artículo 155 del Reglamento Urbanismo de Castilla y León, se dispuso la apertura de un periodo de información pública y se solicitaron los pertinentes informes sectoriales, habiéndose tenido contestación y/o informe de los siguientes organismos:

- Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León.
- Diputación Provincial de León.
- Subdelegación del Gobierno.
- Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León.

- Ministerio de Fomento.

- Se solicitó informe a la Confederación Hidrográfica del Duero. Este organismo solicitó documento aclarativo sobre el punto de vertido y emplazamiento de la depuradora, lo que se ha remitido en fecha 21 de diciembre de 2004. No se ha obtenido contestación o informe alguno a partir de la entrega del citado documento, si bien en consulta realizada a los técnicos de Comisaría de Aguas, señalaron la conveniencia de realizar el vertido proveniente de la depuradora a la red existente en el núcleo de Corbillos de la Sobarriba, en vez de realizarlo al cauce discontinuo existente al este del sector. Por parte del Ayuntamiento de Valdefresno se nos ha remitido escrito autorizando la conexión del emisario de aguas residuales al colector existente de dicha localidad, por entender que éste dispone de capacidad o sección suficiente.

Se ha reclamado Dictamen Medioambiental y Declaración de Impacto Ambiental.

A la vista de los informes y concretamente del correspondiente al Servicio Territorial de Fomento, por ser éste el que recoge prácticamente todas las consideraciones que se establecen en el resto, se introducen las siguientes modificaciones en el presente Plan Parcial.

1.1. El Promotor del presente Plan Parcial ha llevado a cabo cuantas gestiones han sido posibles para adquirir los terrenos existentes en el borde oeste del sector y entre éste y la carretera 162/06. El artículo 35.3 de la LUCyL señala que la delimitación se efectuará utilizando preferentemente como límite sistemas generales. Se ha adquirido una nueva parcela incrementándose el frente del sector en contacto con este sistema en general hasta los casi 40 m.l. El presente Plan Parcial es prácticamente adyacente a la urbanización "Las Lomas", de la cual dista una distancia de unos 130 m.l. y el adquirir más terrenos hacia el norte y hasta la citada urbanización supondría el no delimitar este sector con un sistema general existente.

1.2.- En aplicación de lo establecido en los artículos 89 y 141 del RUCyL se han incluido las conexiones con sistemas generales. A tal fin se han introducido las siguientes modificaciones:

- Se ha prolongado el vial del lateral norte, que discurre en dirección este-oeste, hasta enlazar con el camino que bordea el sector por el este y se han dejado dos viales de conexión con el sector que se desarrolle en el futuro en el borde sur. (Plano nº 8. Actuaciones para el desarrollo.)

- Se ha conexasionado el camino que bordea el sector por el norte, al vial de conexión con la carretera 162/06, a fin de mejorar el entronque con esta carretera. (Plano nº 8. Actuaciones para el desarrollo y resto de planos de servicios urbanos.)

- Se ha ampliado el ancho del vial de acceso entre la carretera 162/06 y la glorieta de distribución de viales a fin de asegurar el mantenimiento, capacidad y funcionalidad, de conformidad con lo señalado en el artículo 141.d) del R.P. (Plano nº 8. Actuaciones para el desarrollo y resto de planos de servicios urbanos.)

- Se incluye la captación de agua mediante sondeo o pozo profundo para la cual se ha realizado estudio hidrogeológico y geofísico que determina la existencia de caudal suficiente y se incluye la conexión de la red de saneamiento, correspondiente al vertido de aguas residuales provenientes de la depuradora, a la red municipal existente en Corbillos de la Sobarriba. Se incluye en anejo 2 documento remitido por el Ayuntamiento de Valdefresno. Con ello se asegura la resolución completa del ciclo del agua.

La conveniencia de transformación urbanística se justifica en el apartado 3 de la memoria vinculante (pag. 16).

Se adjunta estudio hidrogeológico en el anejo nº 3. Como se ha indicado anteriormente se realiza el vertido a la red general municipal desde la depuradora. Sólo se realiza el vertido al cauce seco de las aguas pluviales.

1.4.- Se ha redactado recientemente proyecto del sondeo o pozo profundo, siendo la intención del promotor el realizar las obras tan pronto como se obtenga la concesión de agua de la Confederación Hidrográfica y licencia municipal. Una vez se realicen las obras y el aforo del pozo se podrá acreditar la existencia de caudal suficiente. Para el suministro de energía eléctrica se ha solicitado y obtenido Conformidad

de Suministro de Energía, documento acreditativo de suministro de la compañía distribuidora en la zona (Iberdrola), se adjunta en anejo nº 4.

1.5.- Se ha previsto la prolongación de viales a fin de enlazar con el camino que discurre por el este del sector y se ha dejado previsto el enlace en dos puntos con el sector sur plano nº 8. Actuaciones para el desarrollo). Se dispone de transporte público entre la urbanización Las Lomas y León. El Ayuntamiento de Valdefresno nos ha manifestado que está en conversaciones con diversas empresas de transporte para incrementar la frecuencia del servicio.

1.6.- La parcela E3 no se computa como equipamiento. En el apartado 5 de la memoria vinculante (pag. 18) se establece la ponderación de usos respecto al predominante, justificando el cálculo de dicho aprovechamiento.

1.7.- Se ha incluido en el artículo 96, pag. 55, condiciones para la evacuación de las aguas residuales a la red.

2.1.- En el artículo 74, pag. 49 se ha indicado la necesidad de adecuar la red viaria al Reglamento sobre Accesibilidad y supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León. En el plano 10.2 se observa la reserva de plazas para minusválidas adecuadas en dimensión y número a lo establecido en el citado Reglamento.

2.2.- Se modifica la redacción de los artículos 99 y 107, relativos a la altura máxima permitida y 98 y 106, relativos a las condiciones de parcela edificable.

2.3.- Se suprime en el artículo 105 la referencia a edificación en bloque.

2.4.- La Ley de Equipamiento Comercial de Castilla y León está derogada desde marzo de 2003, y que ha sido sustituida por la Ley 16/2002, a la que se hace referencia en el artículo 20.

2.5.- Se modifica la redacción del artículo 64 para su adecuación a lo establecido en el ar. 105 2-b del RUCyL.

3.1 Se programan dos etapas o unidades de actuación de desarrollo. La etapa 1 habrá de ser ejecutada antes o simultáneamente con la etapa 2. En esta etapa 1 están incluidos la conexión a los sistemas generales, las parcelas en que han de ejecutarse las viviendas de protección pública y un porcentaje de suelo destinado a equipamientos y espacios libres públicos superior al porcentaje que corresponde de aprovechamiento lucrativo. Este aprovechamiento lucrativo no difiere más del 25% del que resulta de aplicar a la superficie el aprovechamiento medio del sector. En base a ello consideramos que se cumplen las condiciones establecidas en el artículo 108.2 del RUCyL.

3.2.- En el apartado 3 del estudio económico se establecen los plazos de desarrollo.

4.1.- Se incluye en el plano nº 8, 11.4 y 11.6, la conexión a los sistemas generales o servicios urbanísticos con las redes urbanas existentes en la actualidad.

4.2.- En el plano 10.2 se indica el sentido de las circulaciones. Se han dibujado las plazas de aparcamiento obteniéndose 515 plazas, frente a las 471 exigibles. De estas plazas 12 se reservan para el uso de minusválidos teniendo las dimensiones establecidas por la norma.

4.3.- En el plano 10.1 correspondiente a perfiles longitudinales y su extremo superior derecho se adjunta planta de los viales señalando en el mismo los ejes.

4.4.- Se adjunta en anejo nº 4 los informes sectoriales de que se dispone.

2. INFORMACIÓN DE PARTIDA

2.1. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS NATURALES

El área objeto del presente Plan Parcial comprende una superficie de noventa y cuatro mil ciento un metros cuadrados y doce decímetros cuadrados (94.101,12 m²), y está situada en el municipio de Valdefresno, junto a la carretera CV 162/6, en el entorno inmediato de la urbanización "Las Lomas".

El sector "Las Quintas" limita al norte con un camino vecinal y las instalaciones del camping "Ciudad de León", al este con otro camino vecinal, al sur con fincas particulares y al oeste con la carretera CV 162/6.

La altitud del terreno que constituye el sector se encuentra entre 910 y 935 metros sobre el nivel del mar.

La zona posee un relieve fuertemente alomado, para ir suavizándose conforme descendemos al oeste y acabar suavemente alomado o casi plano.

La totalidad del área del Plan Parcial se extiende sobre materiales del terciario: arcillas, margas y areniscas, con depósitos de gran heterogeneidad. Suelen tener colores rojizo-amarillentos, apareciendo potentes niveles de conglomerado. Su capacidad portante es de carga media, disminuyendo hacia valores menores en depresiones saturadas de agua. Globalmente se producirán asentamientos de magnitud media.

Los suelos de la zona corresponden a cambisoles húmico, que, en general, son suelos ácidos y de débil a regularmente saturados.

La vegetación actual en el interior del sector está formada por matorrales y arbustos, plantaciones de árboles frutales y arbolado espontáneo. El entorno lo forman tierras de cultivo, principalmente de secano.

Hidrológicamente los terrenos se encuentran, en su totalidad, en la región del Esla-Valderaduey, de la cuenca del Duero.

Climatológicamente, según la clasificación de Papadakis, el ámbito del Plan Parcial posee un clima MEDITERRÁNEO TEMPLADO, con régimen de humedad mediterráneo seco y régimen térmico templado cálido.

A continuación se muestran los valores de temperaturas y precipitaciones recogidas en la estación termo-pluviométrica "Virgen del Camino", por ser la más próxima al emplazamiento de la urbanización en el municipio de Valdefresno.

ESTACIÓN: ENE FEB MAR ABR MAY JUN JUL AGO SEP OCT NOV DIC ANUAL
LA VIRGEN
DEL CAMINO

Temperaturas Medias (°C)	3'1	4'9	7'1	8'6	12'1	16'4	19'6	19'3	16'4	11'4	7'0	4'3	10'9
Temperatura Máxima (°C)	17'4	19'0	17'4	29'2	30'4	36'0	36'4	38'2	37'4	28'2	22'4	19'0	38'2
Temperatura Mínima (°C)	-14'0	-10'6	-8'6	-6'0	-2'6	0'0	3'4	2'6	0'0	-3'4	-7'0	-8'2	-14'0
Precipitación Media (mm)	58	46	29	50	58	39	28	24	39	56	58	70	556
Precipitación Diaria Máxima (mm)	34	36	27	54	32	41	56	75	98	44	40	50	98

2.2. USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

EDIFICACIONES EXISTENTES

Dentro del ámbito del Plan Parcial se encuentra ubicado un único edificio. Este es una nave industrial de gran sencillez constructiva, que cuenta con una superficie de 1.741'34 m² y que no llegó a terminar de ejecutarse. Además, también se hallan una piscina, de 1.173'88 m² y una cancha de tenis. Las tres construcciones, dentro de los límites de la parcela 1, presentan un evidente estado de abandono.

USOS ACTUALES

En la actualidad el sector carece de ningún uso definido. Los trabajos agrícolas han sido abandonados hace ya varios años y no se aprecian indicios de actividad ganadera. Testigos de la actividad del pasado se encuentran unos pocos ejemplares de frutales, en similar estado de abandono al de las edificaciones.

RED VIARIA

El sector delimitado en el presente Plan Parcial carece en su interior de ninguna vía pública. El acceso principal al sector se plantea desde la carretera CV-162/6, que lo limita en su lado oeste.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

En la actualidad no existe, en el entorno inmediato del sector, ninguna infraestructura de abastecimiento de agua potable con las características necesarias para prestar servicio a las nuevas edificaciones que se prevén.

SANEAMIENTO

En la actualidad no existe, en el entorno inmediato del sector, la infraestructura de saneamiento necesaria para satisfacer las necesidades futuras, si bien está planteada la construcción, por iniciativa municipal, de un nuevo ramal, que discurre por el límite este del sector, asegurando el servicio tanto a las edificaciones existentes, principalmente en la urbanización Las Lomas, como a las que surgiesen como consecuencia del desarrollo del sector "Las Quintas". Entre tanto se lleven a cabo estas infraestructuras, los vertidos de las aguas provenientes de la depuradora de aguas residuales se conectarán a la red existente de Corbillos de la Sobarriba.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El suministro de energía eléctrica al municipio de Valdefresno está a cargo de Iberdrola SA.

El sector "Las Quintas" se encuentra atravesado por dos líneas eléctricas, una de alta tensión y otra de media tensión, que discurren por la parte media del mismo, desde la carretera de acceso, en su límite oeste, hasta el camino límite por el este. El suministro al sector se efectuará a través de la línea de media tensión.

TELEFONÍA

Existe en la actualidad una red de telefonía que discurre por la carretera de acceso, y cuya dimensión es suficiente para la conexión de las nuevas líneas de telecomunicaciones que ocasione el desarrollo del sector.

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El ámbito del presente Plan Parcial está configurado en su totalidad por propiedades de Proyectos Urbanísticos Las Quintas SL NIF B24487117, con domicilio social en C/Ruiz de Salazar, nº 20 - 1º E de León, cuyas características se enumeran a continuación:

Parcela	Inscripción Registral	Referencia Catastral	Superficie
P.1	Tomo: 2714-Libro:150-Folio: 114- Finca: 8593	24178A523001300000BA	30.260,00 m ²
P.2	Tomo: 2459-Libro:132-Folio: 61- Finca: 8592	24178A523001290000BY	17.200,00 m ²
P.3	Tomo: 2459-Libro:132-Folio: 60- Finca: 8591	2417A523001280000BB	38.480,00 m ²
P.4	Tomo: 2459-Libro:132-Folio: 59- Finca: 8590	24178A523001270000BA	7.760,00 m ²
P.5		24178A523051650000BJ	530,00 m ²
TOTAL			94.230,00 m ²

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**3.1. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES****DELIMITACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANO NO DELIMITADO**

Ámbito Mínimo del Plan Parcial 30.000 m² (*)

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Densidad Máxima	30 viviendas/hectárea
Edificabilidad Máxima	5.000 u.a./hectárea
Reserva de Espacios Libres Públicos	20 m ² /100 u.a.
Reserva de Equipamientos	20 m ² /100 u.a.

(*) Según el Reglamento de Urbanismo, al cual no se encuentran aún adaptadas las Normas Urbanísticas Municipales, la superficie mínima de un sector sobre Suelo Urbanizable No Delimitado es de 50.000 m².

3.2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Se establecen a continuación los parámetros de aprovechamiento del sector, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Urbanismo y en los artículos 13.2 y 13.4 de las Normas Urbanísticas Municipales de Valdefresno:

COMPOSICIÓN

Clasificación y Calificación	Suelo Urbanizable No Delimitado
Superficie del Sector s/topográfico	94.101,12 m ²
Dotaciones Públicas	Espacios Libre Públicos, Equipamientos y Aparcamientos

USOS Y TIPOLOGÍAS

Uso Predominante	Residencial, en tipología Adosada (EAD) o Abierta (EA)
Usos Complementarios	Terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería Aparcamiento Dotacional Servicios Urbanos Espacios Libres y Zonas Verdes Agropecuario en Categoría 1ª

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO

Superficie del Sector	94.101,12 m ²
Aprovechamiento Medio	0'50 u.a./m ²
Uso Máximo (9,410112 ha x 30 viviendas/ha)	282 (282,30) viviendas
Variabilidad Tipológica Mínima (282 viviendas x 0'20)	56 viviendas
Aprovechamiento Lucrativo Máximo (94.101,12 m ² x 0'5 u.a./m ²)	47.050,56 u.a.
Reserva Mínima de EE. LL. Públicos (47.050,56 u.a. x 0'20 m ² /u.a.)	9.410,11 m ²
Reserva Mínima de Equipamientos (47.050,56 u.a. x 0'20 m ² /u.a.)	9.410,11 m ²
Reserva Mínima de Aparcamientos (47.050,56 u.a. x 0'10 m ² /u.a.)	4.705,06 m ²

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, DOTACIONES Y CESIONES

Aprovechamiento Patrimonializable (0'90 x 47.050,56 u.a.)	42.345,50 u.a.
Viviendas en Régimen de Protección (282 viviendas x 0'30)	85 viviendas
Dotaciones (Espacios Libres + Equipamientos + Aparcamientos)	23.525,28 m ²
Cesión (47.050,56 u.a. x 0'10 u.a./u.a.)	4.705,06 u.a.

4. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos que se pretenden conseguir a través de la correcta ordenación del suelo serán los siguientes:

Plantar un diseño residencial con buenas condiciones ambientales, creando un conjunto que permita el desarrollo de la función residencial, con protección de las influencias del tráfico exterior, y que potencie las vistas sobre el valle cercano, que la excelente orientación del sector ofrecen.

Integrar el desarrollo con su entorno circundante, creando una imagen con identidad propia, claramente reconocible desde su entorno, y al mismo tiempo respetuosa con el medio ambiente.

Facilitar la división con objeto de favorecer la adjudicación de las parcelas resultantes a cada una de las partes interesadas o nuevos agentes.

Dotar al mercado inmobiliario de Valdefresno de suelo en cantidad suficiente para satisfacer la demanda, que cuenta en este momento con buenas perspectivas de crecimiento.

Proponer unas bases de parcelación que permitan su fácil agregación, con vistas a promociones de mayor entidad.

5. PRECEPTOS LEGALES DE APLICACIÓN

Son de aplicación para el desarrollo del sector la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la Ley 10/1998 de 5 de diciembre de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y las Leyes 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, y 13/2003 de 23 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas, así como el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y los artículos de aplicación en el territorio de Castilla y León del Reglamento de Gestión Urbanística.

6. DOCUMENTACIÓN

El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

DOCUMENTACIÓN TEXTUAL

- 1 - Memoria Informativa
- 2 - Memoria Vinculante
- 3 - Ordenanzas
- 4 - Estudio Económico
- 5 - Anejos

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 01 - Información. Plano de Situación.
- 02 - Información. Topografía.
- 03 - Información. Características Naturales.

- 04 - Información. Estructura de la Propiedad.
 - 05 - Información. Dotaciones Urbanísticas Existentes.
 - 06 - Información. Usos Existentes del Suelo.
 - 07 - Información. Planeamiento Urbanístico Aplicable.
 - 08 - Información. Actuaciones para el Desarrollo.
 - 09 - Información. Grado de Desarrollo de los Instrumentos de Planeamiento.
 - 10 - Información. Elementos de Interés Natural y Cultural.
 - 11 - Ordenación. Calificación Urbanística.
 - 12 - Ordenación. Espacios Libres Públicos y Equipamientos.
 - 13 - Ordenación. Red de Vías Públicas.
 - 14 - Ordenación. Servicios Urbanos.
 - 15 - Ordenación. Delimitación de las Unidades de Actuación.
- En León, a 30 de mayo de 2005.—Ingeniero de Caminos, C. y P.,
Óscar F. González Vega. Colegiado nº 10.755.

MEMORIA VINCULANTE

1. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA

El presente Plan Parcial se justifica por el desarrollo de las Normas Urbanísticas Municipales de Valdefresno. Este Plan Parcial se justifica también por ser la figura de planeamiento urbanístico adecuada para delimitar y ordenar los terrenos incluidos en el sector, realizar las cesiones obligatorias y fijar los criterios y condicionantes de la posterior urbanización.

En la actualidad, las necesidades detectadas pasan por el correcto planeamiento y gestión de las actuaciones urbanísticas, paso previo a cualquier operación inmobiliaria, por reducida entidad que ésta tenga. Así, la propuesta de este planeamiento se inscribe en la iniciativa privada de responder a la necesidad de ampliación de las áreas residenciales en el municipio de Valdefresno, y de canalizar esta demanda en los límites del cumplimiento de las obligaciones legales de cesión, equidistribución y urbanización.

2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

En la delimitación del sector, de 94.101,12 m² de superficie, se ha atendido fundamentalmente a criterios de racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 35.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, habiendo utilizado como límites al sur fincas particulares, al oeste la carretera CV 162/6 y fincas particulares, al norte un camino vecinal y las instalaciones del camping "Ciudad de León" y al este un camino vecinal.

Su tamaño relativamente grande, la existencia de un único propietario y la presencia en el entorno del sector de todas las dotaciones urbanísticas legalmente exigibles, adecuadamente dimensionadas, o la posibilidad de crearlas, hacen perfectamente viable su desarrollo.

3. CONVENIENCIA DE LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Éste es el primero de los sectores que se desarrollan dentro del área de suelo urbanizable no delimitado limítrofe con los municipios de León y Villaquilambre, y, siguiendo con las directrices establecidas en el epígrafe 13.4 de las Normas Urbanísticas Municipales de Valdefresno, lo hace en el área adyacente a la urbanización Las Lomas.

No existe en la actualidad ningún otro instrumento de ordenación del territorio que no sean las propias Normas Urbanísticas Municipales, que califican el sector como Suelo Urbanizable no Delimitado.

Si bien el área de Suelo Urbano No Delimitado en la que se encuentra situado el ámbito de delimitación del presente Plan Parcial se encuentra en contacto con los municipios de León y Villaquilambre, no lo está el sector delimitado por el presente Plan Parcial, por lo que no han sido tenidas en cuenta en el desarrollo del mismo las determinaciones de sus respectivas normativas urbanísticas de ámbito municipal.

Se han establecido en el epígrafe 3.2 de la Memoria Informativa del presente Plan Parcial los parámetros de aprovechamiento urbanístico, usos y tipologías de acuerdo a los artículos 13.2 y 13.4 de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Valdefresno

y con las reservas mínimas de cesiones establecidas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que la desarrolla.

4. ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación que se plantea en el presente Plan Parcial trata de aunar las obligaciones que la ley de Urbanismo de Castilla y León establece al promotor con un aprovechamiento racional del suelo urbanizable del sector, en el que se ha tenido en cuenta la sensibilidad de la ubicación en las proximidades del área de La Candamia.

Se ha proyectado una ordenación en parrilla, con un único punto de conexión rodada con el exterior, tratando de perturbar lo mínimo posible el tráfico existente en la carretera de acceso. La distribución viaria del interior del sector es sensiblemente ortogonal, planteando una serie de vías de distribución que se van ajustando en la medida de lo posible a la suave orografía del terreno.

La cesión que establece el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo para espacios libres públicos se efectúa al sureste, en contacto con las instalaciones del camping, y al oeste, lindando con el camino vecinal que bordea el sector. Esta ubicación se ha sido elegida atendiendo a la más racional utilización de estos espacios, no sólo por parte de los futuros habitantes del sector, sino también por parte de los vecinos del entorno más inmediato.

La cesión que establece el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo para equipamientos se efectúa en las inmediaciones del acceso rodado, en las proximidades de la carretera de acceso, y en el vértice oeste del sector, atendiendo a similares criterios.

La materialización de plazas de aparcamiento que prevé la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 44.3.b y el Reglamento de Urbanismo en el artículo 128 se ha efectuado a lo largo de las calles proyectadas, resultando a todas luces suficiente.

Las superficies finales a las que esta ordenación ha dado lugar, y cuya representación gráfica podemos ver en los planos números 11, 12 y 13, son las siguientes:

Parcelas residenciales	48.360,81 m ²
Adosadas Libres	32.588,64 m ²
Aisladas Libres	2083,52 m ²
Adosadas VRP	13.688,65 m ²
Parcelas Dotacionales	9.737,24 m ²
Públicas	4.868,63 m ²
Privadas	4.868,61 m ²
Espacio Libre Público	9.448,44 m ²
Viales	25.701,07 m ²
Aparcamientos	8.022,95 m ²
Aceras	6.577,35 m ²
Calzadas	11.100,77 m ²
Servicios urbanos (depuradora)	853,56 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	94.101,12 m²

5. DEBERES URBANÍSTICOS

De acuerdo con el artículo 122.2.d, se ha establecido una densidad de uso situada entre 20 y 30 viviendas por cada hectárea de suelo.

De acuerdo con el artículo 123 del Reglamento de Planeamiento de Castilla y León, se ha delimitado un sector de más de 5 hectáreas y se ha efectuado una reserva para viviendas con protección pública de más del 30% del aprovechamiento lucrativo, en este caso 85 viviendas.

De acuerdo con el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, este Plan Parcial establece los coeficientes de ponderación entre los usos recogidos en el sector. El precio estimado de venta de las viviendas de promoción libre a la fecha de publicación del Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de desarrollo y aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo 2002/2009, es de 1.080 €/m². Según el antedicho decreto, el municipio de Valdefresno se encuentra en el ámbito 3º, siendo el precio de venta máximo para vivienda

protegida nueva de gestión privada de 944,92 €/m² para vivienda propiamente dicha y de 566,95€/m² para garajes y trasteros, lo que supone un precio medio (considerando 90 m² de vivienda y 25 m² de garaje y trastero) de 862,75 €/m². Este precio unitario de venta coincide sensiblemente con el rendimiento estimado para las parcelas de equipamiento privadas. Según estas cifras, los coeficientes de ponderación para los distintos usos, considerando como unidad el del uso predominante son los siguientes:

Uso Residencial de Viviendas de Promoción Libre	1'00
Uso Residencial de Viviendas en algún Régimen de Protección	0'80
Uso de Equipamiento	0'80

Se ha reservado más de una plaza de aparcamiento de uso público y otra de uso privado por cada 100 u.a. en las condiciones establecidas en el artículo 104 del Reglamento de Urbanismo.

De acuerdo con el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, se reserva una plaza de aparcamiento destinada a minusválidos por cada cuarenta o fracción que cumpla con los requisitos establecidos en dicho reglamento.

Se ha efectuado una reserva de espacios libres públicos de más de 20 m² por cada 100 u.a. en las condiciones señaladas en el artículo 105 del Reglamento de Urbanismo.

Se ha reservado suelo para equipamientos en proporción superior a 20 m² por cada 100 u.a., representando más del 5% de la superficie total del sector, en las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 106 del Reglamento de Urbanismo.

Sé ha determinado el aprovechamiento medio del sector conforme a las reglas establecidas en el artículo 107 del Reglamento de Urbanismo.

Se ha establecido una única unidad de actuación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 108 del Reglamento de Urbanismo.

6. CESIONES

Tal y como se explica en el apartado anterior, se efectúan las siguientes reservas:

Parámetro	Mínimo	Plan Parcial
Superficie del Sector	50.000 m ²	94.101,12 m ²
Aprovechamiento Medio Neto	0'50 u.a./m ²	
Aprovechamiento Medio Ponderado	0'50 u.a./m ²	
Densidad Máxima	282,30	282
Densidad Mínima	188,20	282
Viviendas con Protección Pública	85 viviendas	85 viviendas
Espacio Libre Público	9.410,11 m ²	9.448,44 m ²
Dotaciones Urbanísticas	9.410,11 m ²	9.736,89 m ²
Plazas de Aparcamiento	471	515
Plazas de Aparcamiento Adaptadas	12	12

Todas las previsiones obtenidas por cálculo se cumplen o superan.

7. INTEGRACIÓN DEL SECTOR EN EL ENTORNO

De acuerdo a lo establecido en el artículo 141.2 del Reglamento de Urbanismo, por tratarse de un sector sobre Suelo Urbanizable No Delimitado, se ha atendido de forma especial a la integración del área intervenido en su entorno natural.

La disposición de las edificaciones, la orografía de la zona y su escaso tamaño garantizan que el sector sea apenas perceptible desde el área protegida del monte de La Candamia.

La conservación de las vías pecuarias como tales, al norte y al este, y la presencia de una zona verde continua que recorre el sector de norte a sur, garantizan la libertad de movimientos de la fauna salvaje de la zona, al mismo tiempo que se garantiza el respeto a las especies arbóreas silvestres existentes en el interior del sector.

8. RED VIARIA

Como ya se adelantó anteriormente, se proyecta una organización viaria en parrilla, con punto de conexión al sistema general principal, carretera CV-162/6 y a los caminos que discurren por los bordes Este y Sur del sector.

En las calzadas se ejecutará firme flexible con sub-base de 20 cm de zahorras naturales, base de 25 cm de espesor de zahorras artificiales y capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente D-12 de 6 cm de espesor.

Sus dimensiones serán las indicadas en los planos de ordenación.

9. SERVICIOS URBANOS

En los planos que acompañan a este Plan Parcial se han incluido esquemas correspondientes a las infraestructuras de alumbrado público, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento y telefonía. En estos planos se incluye el predimensionado de tuberías y secciones de redes a fin de comprobar la capacidad de las infraestructuras existentes a las que entroncarán.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Debido a la inexistencia en la zona donde se ubica el sector de un punto de conexión de dimensión suficiente para efectuar el entronque del abastecimiento al nuevo sector, se plantea la ejecución de una captación subterránea, tras haber efectuado el necesario estudio hidrogeológico, que se acompaña como anejo a este Plan Parcial, y que garantiza tanto el caudal como la calidad del agua necesarios.

Se propone una red de riego constituida por bocas de riego dispuestas en las aceras y en las áreas ajardinadas. Asimismo, a esta red se conectarán los hidrantes de protección contra incendios, que serán del tipo arqueta.

SANEAMIENTO

La red de saneamiento prevista para el sector es de tipo separativo. Se ejecutará con tubería de PVC o polietileno de doble pared, enterrada en zanja y protegida con material adecuado, disponiendo pozos de registro de hormigón moldeado en los cambios de dirección y/o rasante y cada 50 m.l. de distancia máxima.

En la actualidad no existe, en el entorno inmediato del sector, la infraestructura de saneamiento necesaria para satisfacer las necesidades futuras, si bien está planteada la construcción, por iniciativa municipal, de un nuevo ramal, que discurre por el límite este del sector, asegurando el servicio tanto a las edificaciones existentes, principalmente en la urbanización Las Lomas, como a las que surgesen como consecuencia del desarrollo del sector delimitado en el presente Plan Parcial.

En previsión de que pudiese no se ejecutarse esta infraestructura en el plazo previsto para desarrollo de este plan, se prevé la construcción de una depuradora de aguas residuales con 3 líneas de 400 habitantes equivalentes cada una, compuestas por decantador-digestor primario, filtro biológico y decantador-digestor secundario y la construcción de un emisario de enlace a la red existente en el núcleo urbano de Corbillos de la Sobarriba.

ELECTRICIDAD

Para la distribución de energía eléctrica se proyectará una red que se ajustará a las directrices y normas de la compañía suministradora, que abastecerá con una tensión nominal de 220-230 V.

Las conducciones se realizarán con cableado unipolar de distribución trifásica con neutro, aislamiento de polietileno reticulado y cubierta de PVC de marca homologada. Para el cálculo se prevé un consumo por vivienda de 5.750 W.

TELECOMUNICACIONES

Se prevé la conexión del sector a la red de telefonía y el establecimiento de una red enterrada bajo las aceras para la prestación de servicio al sector, de acuerdo con las especificaciones de la compañía suministradora del servicio telefónico.

En León, a 30 de mayo de 2005.-Ingeniero de Caminos, C. y P., Óscar F. González Vega. Colegiado nº 10.755.

NORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

Artículo 1º OBJETO

La presente Normativa corresponde al Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable No Delimitado "Las Quintas", en el área de Suelo Urbanizable No Delimitado colindante con los términos mu-

nicipales de León y Villaquilambre, de las Normas Urbanísticas Municipales de Valdefresno, actualmente en vigor, y como instrumento de ordenación, define y regula el régimen jurídico y urbanístico del suelo y de la edificación.

Artículo 2º ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta Normativa se aplicará a toda actividad y uso del suelo comprendido dentro del ámbito del sector que este Plan Parcial delimita.

Artículo 3º VIGENCIA

En su ámbito de aplicación, la presente Normativa tendrá vigencia en todo momento y en toda su extensión, en tanto no sea derogada o modificada, total o parcialmente, con arreglo a la legislación vigente.

Artículo 4º EFECTOS

Este Plan Parcial, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, será público y obligatorio. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de este Plan Parcial, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

Este Plan Parcial obliga o vincula por igual a cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 5º NATURALEZA JURÍDICA

Este Plan Parcial estará subordinado a toda la legislación vigente, así como a la promulgada con posterioridad, debiéndose tener en cuenta todas aquellas Normas o Reglamentos que pudieran afectar a los distintos usos del suelo.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 6º CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Según las Normas Urbanísticas de Valdefresno, el terreno sobre el que actúa el presente Plan Parcial está clasificado como Urbanizable, con la calificación de No Delimitado.

Artículo 7º USO PREDOMINANTE

Según lo establecido en la Memoria Vinculante del presente Plan Parcial, de acuerdo con las Normas Urbanísticas Municipales de Valdefresno y con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el uso predominante del sector es el Uso Residencial considerado para la Vivienda de Promoción Libre.

Artículo 8º USOS COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS

Se considerarán usos complementarios:

Residencial considerado para la promoción de Vivienda en algún Régimen de Protección

Terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería

Aparcamiento

Dotacional

Servicios Urbanos

Espacios Libres y Zonas Verdes

Agropecuaria en Categoría 1ª

Artículo 9º USOS PROHIBIDOS

Se considerarán como prohibidos aquellos usos que no hayan sido expresamente citados en los dos artículos anteriores.

3. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

Artículo 10º ACTOS NO SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL

No requerirán licencia urbanística municipal:

1. Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.

2. Los actos amparados por orden de ejecución.

3. Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia este artículo tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencias.

Artículo 11º ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL

Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales y que estas Normas identifiquen con los relacionados a continuación:

1. Licencias de segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

2. Licencias de Urbanización:

Ejecución de Proyectos de Urbanización.

Movimientos de tierras, tales como desmontes, excavaciones, explanaciones y terraplenados, salvo que se encontraran incluidos en un Proyecto de Urbanización o de Edificación previamente autorizado.

Obras de instalación de servicios públicos de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía, gas, pavimentación de viales y cualesquiera otros, que no se encuentren incluidos en Proyectos de Urbanización o de Obras previamente aprobados.

3. Licencias de Obra Mayor:

Construcciones e instalaciones de nueva planta y de toda clase.

Ampliación de construcciones e instalaciones de toda clase existentes.

Modificación, rehabilitación o reforma del exterior o del interior, que afecten a la estructura de construcciones e instalaciones de toda clase existentes.

Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

La demolición de construcciones e instalaciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.

Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable. La corta de árboles integrados en masa arbórea en todo el término municipal.

El uso del vuelo sobre las construcciones e instalaciones de todas clases existentes.

4. Licencias de Obra Menor:

4.1. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

Colocación de rótulos, banderines, anuncios luminosos, vallas y carteles publicitarios, visibles desde la vía pública.

Colocación de anuncios y bastidores para ellos, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

Colocación de postes de todo tipo.

Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

4.2. Obras auxiliares de la construcción.

Establecimiento de vallas de protección de obras.

Instalación de andamios y similares.

Ejecución de catas, pozos y sondeos auxiliares de construcciones cuando éstas no precisen licencia de obra mayor.

Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

4.3. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecuamiento de edificios.

Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

Reparación de cubiertas y azoteas que no afecten a elementos estructurales de las mismas.

Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

Colocación de puertas y persianas en aberturas.

Colocación de rejas.

Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.

Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

Construcción o modificación de escaparates que no afecten a elementos estructurales.

Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.

Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a elementos estructurales.

Modificación del aspecto exterior de construcciones e instalaciones existentes de todo tipo, no catalogados como edificios de interés histórico-artístico, siempre que no afecten a elementos estructurales.

4.4. Obras en las parcelas y en la vía pública.

Establecimiento de vallados o cerramientos definitivos.

Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de 50 m² de superficie total.

Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro y medio por debajo del mismo, en algún punto.

Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

Construcciones e instalaciones provisionales o móviles, salvo en ámbitos autorizados.

5. Licencias de Usos:

Licencias de Actividad y Apertura.

Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

Cambio de uso de construcciones e instalaciones.

6. Actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental.

6.1. Sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental por normativa estatal:

Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificado por la Ley 6/2001, de 8 de mayo: Las incluidas en el Anexo I de la Ley 6/2001; las incluidas en el Anexo II cuando así lo decida el órgano ambiental, conforme a los criterios del Anexo III.

6.2. Sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental por legislación sectorial:

Disposición adicional 2ª, Ley 4/89: Transformación de uso del suelo que afecte a superficies superiores a 100 ha.

Art. 12.7, Ley de Carreteras de Castilla y León: Proyectos de autovías y carreteras que supongan un nuevo trazado, así como las nuevas carreteras y todas las que se sitúen en Espacios Naturales protegidos.

Art. 19.c, Ley de Concentración parcelaria de Castilla y León y Orden de Consejería de Presidencia que la desarrolla: Concentraciones donde exista grave riesgo de transformación ecológica negativa.

Art. 36.2, Ley de Espacios Naturales de Castilla y León: Carreteras, presas, y minicentrales, líneas de transporte de energía, actividades extractivas a cielo abierto, roturaciones de montes, concentraciones parcelarias, modificaciones del dominio público hidráulico, instalaciones de vertederos, primeras repoblaciones forestales y las consideradas en los instrumentos de planeamiento, todo ello en espacios protegidos o en régimen de protección preventiva.

6.3. Sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental por Ley 8/1994, de 24 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales en Castilla y León, y el Reglamento que la desarrolla, Decreto 209/1995, de 5 de octubre.

Las incluidas en los Anexos I y II del Reglamento citado.

6.4. Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo.

Planes Parciales que autoricen proyectos de infraestructura de polígonos industriales, por estar comprendido en F.3.

Planes Parciales que autoricen proyectos de urbanización en zonas seminaturales o naturales, por estar comprendido en F.3.

Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado, conforme al Art. 55.3.a de la LUCYL.

Artículo 12º RÉGIMEN.

El Régimen de las licencias urbanísticas, en general, corresponde a lo establecido en el Art. 98 de la LUCYL y en el artículo del Reglamento de Urbanismo.

Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales.

El otorgamiento o la denegación de licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivados, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, de las Normas Urbanísticas Municipales o del planeamiento de desarrollo. Cuando en este supuesto el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones solicitadas, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenara posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

Con arreglo al Art. 105 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, siempre que:

a) Esté aprobado el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.

b) El uso propuesto sea el previsto en las Normas Urbanísticas Municipales y en este Plan Parcial.

c) El promotor haya presentado en el Ayuntamiento compromiso del íntegro cumplimiento de los deberes urbanísticos, garantizado conforme a lo previsto en el apartado 3.2.8 de Normas Urbanística Municipales, respecto del canon y garantía de urbanización.

Las licencias otorgadas conforme a estas condiciones deberán fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique, y las condiciones especiales que incluyan se harán constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 13º COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

La competencia y el procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se ajustarán a lo establecido en la legislación de Régimen Local y en las Normas Urbanísticas de Valdefresno.

Artículo 14º REQUISITOS PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente.

A. Licencias de segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

La segregación, división o parcelación de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Actuación.

Con arreglo al Art. 104 de la LUCYL estas licencias tendrán las limitaciones siguientes:

Serán indivisibles y, por tanto, no se podrán conceder licencias para su segregación, división o parcelación:

a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en este Plan Parcial, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar nuevas fincas de superficie igual o superior a la mínima.

b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo puede ser segregado con el fin indicado en el apartado anterior.

c) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edifique la correspondiente a toda la superficie del suelo, o, en el supuesto de que se edifique la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

B. Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras, visado y suscrito por técnico competente, realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en las Normas Urbanísticas Municipales y en este Plan Parcial, con el contenido normativamente preceptivo.

Con arreglo al Art. 120.2 de la ley de Urbanismo de Castilla y León, en el visado de proyectos técnicos, los Colegios profesionales harán constar las discrepancias que observen respecto de la normativa aplicable o del planeamiento urbanístico.

C. Licencias de edificación (obra mayor).

Previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial, conforme a lo previsto en 3.3.7.B. de las Normas Urbanísticas Municipales.

La documentación que acompañará la solicitud de licencia será:

a) Certificado acreditativo del señalamiento de línea.

b) Instancia de solicitud.

c) Proyecto visado y firmado por técnico competente, que constará de Memoria, Planos, Pliego de Condiciones, Presupuesto y Estudio de Seguridad y Salud. Deberá estar ajustado a las presentes Normas, cumpliendo tanto las Normas Generales de Edificación como las condiciones particulares correspondientes a la Clase de Suelo y Zona de Ordenanza en que se encuentre la parcela objeto de la solicitud, así como la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

d) Direcciones facultativas de los técnicos competentes.

Con arreglo al Art. 120.2 de la LUCYL, en el visado de proyectos técnicos, los Colegios profesionales harán constar las discrepancias que observen respecto de la normativa aplicable o del planeamiento urbanístico.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan las Normas Urbanísticas Municipales y este Plan Parcial para que pueda ser considerada solar.

b) Que se haya concedido previamente la alineación oficial conforme a lo establecido en 3.3.7.B. de las Normas Urbanísticas Municipales.

D. Licencias de edificación (obra menor)

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el artículo 3.3.1.

Cualquier obra menor, deberá cumplir todos y cada uno de los siguientes requisitos, para ser considerada como tal:

a) Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

b) Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

c) Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico completo.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

a) Plano de situación de la obra.

b) Croquis acotado de lo que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.

c) Relación de materiales que se van a utilizar.

d) Presupuesto real de la obra.

e) Firma del contratista que vaya a realizar la obra. El Ayuntamiento podrá exigir que el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente en cada caso.

f) Para las obras de establecimiento de vallados o cerramientos definitivos, previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial, conforme a lo previsto en el apartado 3.3.7.B. de las Normas Urbanísticas Municipales.

Las licencias de obra menor sólo podrán concederse si la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumple lo establecido en las Normas Urbanísticas Municipales y en este Plan Parcial, tanto con carácter general como particular, para la zona concreta en la que se ubique.

4. REGULACIÓN GENERAL DE USOS**Artículo 15º TIPOS DE USOS.**

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado, según esta Normativa, como uso predominante, uso complementario y uso prohibido.

Artículo 16º USO PREDOMINANTE.

Es aquél de implantación prioritaria en una determinada zona.

Artículo 17º USO COMPLEMENTARIO.

Es aquél que puede coexistir con el uso predominante sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Artículo 18º USO PROHIBIDO.

Es aquél que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos predominantes y complementarios.

5. CLASIFICACIÓN DE USOS

A los efectos de este Plan Parcial, los usos se engloban en las siguientes clases:

Artículo 19º USO RESIDENCIAL.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente, clasificados en las siguientes categorías:

1ª Vivienda Unifamiliar, situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

2ª Vivienda Colectiva, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público.

3ª Residencia Comunitaria, cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas sin configurar un núcleo que pudiera considerarse familiar.

Artículo 20º USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS Y HOSTELERO.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, distinguiéndose las siguientes clases y categorías:

1. Oficinas, actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración pública como de privados.

2. Comercio, servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para su consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Atendiendo a las características del local donde se desarrolle la actividad, cabe distinguir las siguientes categorías:

1ª: Local Comercial, cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie de venta, en comercios alimentarios, y dos mil quinientos metros cuadrados en los no alimentarios.

2ª: Agrupación Comercial, cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

3ª: Grandes Superficies Comerciales, cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

Deberá justificarse para su implantación el cumplimiento de la Ley 16/2002 de Comercio de Castilla y León.

3. Hospedaje, cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Sus condiciones de uso quedan reguladas en el artículo 4.4.2 de las Normas Urbanísticas Municipales.

Atendiendo a su localización en el edificio en que se encuentren, pueden darse dos situaciones:

1ª Usos localizados en cualquier planta de una edificación, compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario pueda superar el 50% del uso predominante, salvo que se localice en planta baja.

2ª Usos localizados en edificio exclusivo.

Artículo 21º USO APARCAMIENTO.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación.

Artículo 22º USO DOTACIONAL.

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, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

1ª Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médica-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social con residencia aneja, sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.

2ª Centros de investigación y de enseñanza en todos sus grados, en edificio exclusivo.

3ª Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales, deportivas y de recreo.

4ª Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

5ª Tanatorios y Servicios Funerarios, incluso Oficinas de Servicios.

Artículo 23º USO DE SERVICIOS URBANOS.

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, cementerios, etc.

Artículo 24º USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

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.

Artículo 25º USO AGROPECUARIO.

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas, ganaderas o forestales así como al almacenamiento de materias relacionadas con este uso.

6. NORMAS GENERALES PARA LA PARCELACIÓN

Artículo 26º ALINEACIONES OFICIALES

Son las definidas gráficamente por los Planos de Ordenación que forman parte de este Plan Parcial.

Artículo 27º PARCELA

Se define como parcela, toda porción de suelo delimitada legalmente con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

Artículo 28º PARCELA EDIFICABLE

Se entiende como tal, la parte de la parcela anteriormente definida que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza, que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por este Plan Parcial y es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

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

B. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por este Plan Parcial para cada zona de ordenanza.

Artículo 29º FRENTE DE PARCELA

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

Artículo 30º FONDO DE PARCELA

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

El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos, en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

Artículo 31º ANCHO DE CALLE

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones oficiales que definen dicha calle en el punto más desfavorable.

Artículo 32º ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Es la parte no edificable de la parcela que, independientemente de su titularidad pública o privada, es de uso privado.

Artículo 33° ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Son los integrantes de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas, que independientemente de su titularidad pública o privada, sean de uso público.

Artículo 34° SOLAR

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Urbanísticas Municipales y en este Plan Parcial para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada.

7. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

7.1. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable, está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen, en cada zona de ordenanza, en los siguientes términos:

Artículo 35° RETRANQUEO DE FACHADA

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación oficial de parcela, y que debe quedar libre, en cualquier caso, de todo tipo de edificación sobre rasante.

Artículo 36° RETRANQUEO A LINDERO

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela con otras parcelas colindantes.

Artículo 37° RASANTE OFICIAL

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

Artículo 38° ÁREA DE MOVIMIENTO.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

Artículo 39° FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN.

Se entiende por fachada de un edificio, el paramento exterior que cierra y delimita verticalmente al mismo y se encuentra más próximo a la alineación exterior.

Artículo 40° LÍNEA DE FACHADA.

Se llama línea de fachada a la intersección de dicha fachada con el terreno.

7.2. CONDICIONES DE MATERIALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO ASIGNADO A LAS PARCELAS

Artículo 41° SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por este Plan Parcial. Viene expresada en m² y su aplicación se regulará por los criterios siguientes.

A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

A. Computará toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que computarán el 60% si estuviesen cerrados por uno de sus lados, y el 100% en el caso de estar cerrados por más de uno de sus lados.

B. En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.

C. Computará la edificación realizada bajo la rasante cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación, etc.), o cuando la cara inferior del forjado que los separa de la planta baja, sobresalga más de 1 m sobre la rasante del terreno.

D. Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, con las precisiones realizadas en A, B y C.

E. Computarán las zonas de los espacios bajo cubierta destinadas a alojamiento y cuya altura libre de piso a techo sea superior a 1,5 metros. Para poder utilizar el espacio bajo cubierta, debe cumplirse que esté unido a la planta inferior, formando con ella una unidad registral indivisible, que el coeficiente de transmisión térmica a través de la cubierta sea inferior a 0'60 W/m².°C, y que la altura libre media sea igual o superior a 2'20 m.

Artículo 42° SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA EDIFICABLE: OCUPACIÓN DE PARCELA.

La Ocupación es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m² construidos.

Artículo 43° FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

Es la mayor profundidad de la edificación principal permitida por el Plan Parcial a partir de la alineación oficial de la parcela. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a dicha alineación.

7.3. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA

Artículo 44° TIPOS EDIFICATORIOS.

Son los modelos constructivos básicos que contienen a la edificación principal y a los usos permitidos por este Plan Parcial. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, bien que vienen utilizándose tradicionalmente, o bien que son de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza, se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A. Edificación adosada: Construcción que posee al menos una de sus caras unida a uno de los linderos parcelarios laterales, estando retranqueada respecto de la alineación oficial.

B. Edificación aislada: Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o linderos parcelarios y de la alineación oficial, en todas sus caras.

Artículo 45° EDIFICACIÓN PRINCIPAL Y EDIFICACIÓN AUXILIAR.

Edificación principal, es aquella que se destina a albergar en general los usos principales de cada zona de ordenanza. Su situación se regula por la asignación específica de ciertos parámetros de ordenación.

Edificación auxiliar, es cualquier otra edificación permitida en el interior de la parcela, que se destina a albergar usos complementarios no incluidos en la edificación principal, prohibiéndose específicamente el uso residencial. Para poder construir edificaciones auxiliares es necesario que exista previamente edificación principal o que ambas se edifiquen simultáneamente.

Las edificaciones auxiliares podrán ejecutarse sólo como edificaciones aisladas, manteniendo una separación mínima de 3 metros con la edificación principal y con los linderos laterales y de fondo de la parcela. También se permitirán adosadas a la edificación principal, cuando el uso al que se destinen constituya continuidad con el de la planta baja de la misma. Los adosamientos a linderos de parcela, se permitirán en caso de acuerdo entre los propietarios afectados.

Artículo 46° ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la dimensión vertical de la misma, medida de la forma siguiente:

A. En las edificaciones principales, desde la rasante oficial del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela, hasta la cornisa (cara inferior del forjado que forma la coronación de la fachada). En el caso de no existir este último forjado, la altura se me-

dirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el de paramento vertical exterior. En cualquier caso, se medirá en el punto medio de la fachada. También se expresa la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene sobre la rasante oficial. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior de forjado superior), se encuentre a más de un 1 m sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación y medida en el punto más desfavorable del terreno.

B. En las edificaciones auxiliares, esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.

C. En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas:

Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a 8 metros, la altura se medirá siempre sobre la cota más baja.

Cuando la distancia entre las dos alineaciones se encuentre entre 8 y 15 metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea superior a 15 metros, se edificarán dos volúmenes independientes, cada uno con su altura referida a la calle a la que dé frente.

En solares con más de dos frentes a calles de rasantes distintas, la altura se medirá con criterios de fraccionamiento análogos a los anteriores.

Artículo 47º ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona de ordenanza en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determina el presente Plan Parcial. Vendrá expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el punto anterior.

Dicho valor se define por su medida en metros y en número de plantas, contabilizando siempre la planta baja (P.B.) y, en su caso, la de aprovechamiento bajo cubierta. Su denominación es:

A. Altura máxima de la Edificación Principal H.

B. Altura máxima de la Edificación Auxiliar h, que es en todos los casos, con independencia de la zona de ordenanza, igual a una planta de 4,00 m.

Artículo 48º ALTURA LIBRE DE PISOS.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable, en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de este Plan Parcial, se consideran pisos la planta baja, las plantas tipo superiores a la planta baja, la planta de aprovechamiento bajo cubierta y las plantas sótano y semisótano inferiores a la planta baja.

Se entiende por planta semisótano, aquella cuya cara inferior del forjado del techo no sobresale más de 1 m de la rasante oficial de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por planta sótano, aquella cuya cara inferior del forjado del techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante oficial de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

En general, se permite la ejecución de una sola planta bajo rasante, ya sea sótano o semisótano, situada en la edificación principal.

También se permitirá la ejecución de una planta bajo cubierta en las condiciones señaladas en el artículo siguiente.

La altura libre de pisos será igual o mayor que 2'50 metros para las plantas tipo, la planta semisótano y la planta baja, cuando ésta sea de uso residencial, y de 2'20 metros para planta sótano.

Artículo 49º CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN. PLANTA BAJO CUBIERTA.

Se entiende por cubierta de la edificación, el conjunto de los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima de 30º y máxima altura de cornisa a cumbrera de 3'50 m. Se admitirá excepcionalmente la cubierta plana transitable para las soluciones de terrazas descubiertas.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta de la edificación principal podrá dedicarse a uso residencial siempre que cumpla las condiciones señaladas en el artículo 48.E.

Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica o similar, pero siempre con coloración rojiza, típica de aquella. Se prohíben expresamente los acabados de cubierta en materiales de color negro y el fibrocemento en su color natural.

Artículo 50º CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

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

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

B. Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.), debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45º a partir de la altura máxima permitida en la fachada.

Artículo 51º PARED MEDIANERA, LÍNEA MEDIANERA.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la intersección con el terreno de la cara exterior de la pared contigua o del plano medio de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, estando al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

Artículo 52º CUERPOS VOLADOS SOBRE LA LÍNEA DE FACHADA.

Se entiende por tal a los elementos construidos que, siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada. Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados o abiertos.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan establecerse en las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, los cuerpos salientes habrán de cumplir las siguientes condiciones:

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

Se permiten cuerpos salientes con un ancho máximo de 1/10 del ancho del espacio sobre el que vuelen, con un máximo de 0'90 metros.

La altura libre mínima, hasta la rasante del terreno, será de 3'50 m en cualquiera de sus puntos. En cualquier caso, los cuerpos salientes deberán separarse 0'60 m del arbolado existente.

La separación mínima desde los linderos laterales de la finca al vuelo del cuerpo saliente será de 0'80 m.

Artículo 53º ELEMENTOS ADOSADOS A LA LÍNEA DE FACHADA.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada, tales como zócalo, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes.

Se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que el artículo anterior, con las siguientes excepciones:

A. Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m. respecto de la línea de fachada.

B. Se admiten los elementos salientes en planta baja (marque-sinas, toldos, etc.) siempre que la altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto sea de 3'00 m como mínimo y se separen un mínimo de 0'60 m del arbolado existente.

C. Los aleros de cubierta, podrán sobresalir del plano de fachada, hasta un máximo de 0'60 m en cualquier caso, no siendo su vuelo, caso de sobresalir, inferior a 0'30 m, ni su canto superior a 0'15 m.

D. Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas, deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma, debiendo verter el agua a la red de recogida de pluviales.

E. Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 3'00 m, un vuelo máximo de 1'10 m y al menos una separados 0'60 m del borde exterior de la acera o del arbolado existente. Las barras de sujeción deberán estar pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

F. Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachadas en las plantas bajas, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados ni en isletas de tráfico, excepto aquéllas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.

Los rótulos podrán ser horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 0'60 m, no pudiendo sobresalir más de 5 cm, o verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 0'60 m, no pudiendo sobresalir más de 5 cm. Cualquier rótulo distinto de los aquí establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y que proporcione una composición de calidad, desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.

7.4. CONDICIONES DE ACCESO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 54º ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS

Se deberán tener en cuenta las disposiciones legales vigentes:

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

Real 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.

Artículo 55º ACCESO

Se entiende por tal los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela. Sin perjuicio de otras limitaciones que pudieran establecerse por las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, deberán cumplir las siguientes condiciones:

A. Los accesos a la vivienda tendrán, en viviendas colectivas un ancho mínimo de 1'50 m, y en viviendas unifamiliares, ancho libre.

B. 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 2'50 m y una altura libre máxima de 4'00 m.

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

D. 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.

Artículo 56º ESCALERAS.

Se entiende por tal los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

Los anchos mínimos de escaleras, características y dimensiones de huellas y tabicas, se ajustarán a lo establecido para cada caso en la NBE-CPI 96.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de

la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas. En las construcciones de tres plantas, la planta baja deberá poseer iluminación y ventilación independiente o complementaria de la cenital.

7.5. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS

Artículo 57º CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN

Las edificaciones, cualquiera que sea su uso, cumplirán lo establecido en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con los requisitos básicos relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad establecidos en el artículo 3 de la misma.

Artículo 58º PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN

Se define como patio de luces y ventilación, al espacio no edificable situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables. Serán cerrados salvo que estén situados adyacentes a una medianería, en las condiciones que se determinan más adelante en este artículo.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H del patio.

La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del parámetro frontal considerado.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre parámetros y su superficie mínima resultante se establecerán a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior.

Artículo 59º CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL.

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

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando a red vial o espacio libre. Las piezas no habitables, podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación. En ambos casos, la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0'50 m².

Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0'15 litros/segundo y 0'10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

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, garantizando para viviendas un mínimo de 5.750 vatios.

Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes.

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

Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

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 0'80 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 de las viviendas.

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, un dormitorio y un baño, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil.

Cocina, 5 m².

Salón-comedor, 15 m² en vivienda de menos de tres dormitorios y 20 m² en vivienda de tres o más de tres dormitorios.

Dormitorio, 6 m² el individual y 10 m² el doble, de superficie útil sin armarios.

Baño, que contará con inodoro, lavabo, bidet y ducha, 3 m².

Aseo, que contará con inodoro y lavabo, 1,10 m².

El ancho mínimo de los pasillos será de 0'80 m.

La altura libre mínima, de suelo a techo, de los espacios destinados a vivienda será de 2'50 m.

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

Se prohíbe específicamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en sótanos y semisótanos de la edificación principal.

Artículo 60º CONDICIONES DE USO TERCARIO: COMERCIAL, OFICINAS Y HOSTELERO.

Las edificaciones destinadas a uso terciario deberán disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable.

Toda pieza habitable, deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando a red viaria o espacio libre. Las piezas no habitables, podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación. En ambos casos, la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0'50 m².

Deberán tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0'15 litros/segundo y 0'10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

Será obligatoria la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia, garantizando para unidades de superficie útil menor de 150 m², y mayores de 150 m² un mínimo de 5.750 y 9.200 vatios respectivamente.

Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes.

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

Cuando no se encuentren en un edificio exclusivo, contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

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 0'80 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.

Además, según los usos pormenorizados:

A. Uso de Oficinas:

La dotación mínima de aseos será de un inodoro y un lavabo para superficies de local menores de 100 m², dos aseos de separa-

ción de sexos con inodoro y lavabo cada uno de ellos si la superficie del local se encuentra entre 100 m² y 300 m², y un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción si la superficie es mayor de 300 m².

La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2'70 metros.

Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.

Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda en que resida el titular de la actividad. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta centímetros.

El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros, se dispondrá de un aparato elevador por cada 500 m².

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. Si la oficina fuese utilizable por el público, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m².

B. Uso Comercial:

En categoría 1ª, los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde red viaria o espacio libre público. En locales con superficie mayor de 100 m², se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano y el de la planta baja, no sea superior a 3 metros.

La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.

El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1'30 m de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.

La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m², y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.

Si, en categoría 1ª, comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes de aquél.

La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes deberá ser mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego.

La dotación mínima de aseos será de un aseo compuesto de inodoro y lavabo si la superficie del local es inferior a 100 m², dos aseos, con inodoro y lavabo cada uno de ellos, de separación de sexos, si el local cuenta con una superficie de entre 100 m² y 300 m², y un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción si la superficie útil del local es superior a 300 m².

Los niveles de ruidos y vibraciones nunca podrán sobrepasar los permitidos para talleres.

Estarán dotados de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.

La altura libre mínima en todas las plantas destinadas a este uso, será de 3'00 m.

Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.

En locales comerciales de categoría 1ª, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1'00 m.

En los locales de categorías 2ª y 3ª, los recorridos tendrán una anchura mínima de 1'40 m.

Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados en la categoría 2ª, tendrán un ancho mínimo de 4'00 m.

El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos 500 m² de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a 8'00 m, se dispondrá de un aparato elevador cada 500 m² sobre su altura, que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie comercial en las categorías 1ª y 2ª, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los 400 m², en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta 50 m².

Para los comercios en categoría 3ª, se dispondrá una plaza por cada 50 m² de superficie destinada a comercio no alimentario, y una plaza por cada 25 m² de superficie destinada a comercio alimentario.

Artículo 61º CONDICIONES DE USO APARCAMIENTO.

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m con acceso libre suficiente, y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento, y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche.

Las rampas por las que circulen vehículos tendrán una pendiente máxima del 18%.

El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, debiéndose satisfacer en espacios privados en la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio, o en un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

Artículo 62º CONDICIONES DE USO DOTACIONAL.

El Ayuntamiento quedará facultado para denegar las licencias para este tipo de actividades, cuando sean de dominio privado, cuando se considere que el servicio que se pretende instalar está suficientemente atendido por la iniciativa pública.

Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

Artículo 63º CONDICIONES DE USO DE SERVICIOS URBANOS.

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o autonómico que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales, y, en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

Artículo 64º CONDICIONES DE USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Siempre que, por lo menos, el 70% de la superficie de cada espacio esté dedicado a este fin, el resto podrá dedicarse a distintos usos al aire libre, relacionados con el ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas al aire libre de uso no privativo.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público han de tener una superficie mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. Deben incluir áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función. Pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional, tales como kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, etc.

Artículo 65º CONDICIONES DE USO AGROPECUARIO.

Serán pequeñas superficies destinadas al cultivo intensivo en forma de huertos, o corrales dedicados al cuidado de aves en número reducido. La explotación se realiza en la propia parcela en edificaciones auxiliares.

En función de su naturaleza específica, les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Cada instalación dispondrá de iluminación y ventilación naturales adecuadas.

Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

No se permiten sótanos ni semisótanos.

Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación.

7.6. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

Artículo 66º CERRAMIENTOS DE PARCELA

Los cierres de parcelas con el espacio público, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, tendrán un cerramiento opaco máximo de 1'00 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento que alterne partes ciegas con elementos de cierre transparentes (seto vegetal, rejera, mallazo metálico, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2'50 m sobre la rasante del terreno en cada punto.

Los elementos de cierre transparente 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.

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.

Como materiales vistos de las partes ciegas del cerramiento, podrá optarse por alguno de los siguientes:

A. Revocos y enfoscados, con terminación de pintura o pigmentación natural, y dentro de la gama de tierras y blancos.

B. Ladrillo visto macizo, cerámico, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo tosco de obra, debiendo ser terminados, con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica contruidos con este material.

En su ejecución, se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales, y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

Artículo 67º FACHADAS

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de estos materiales como materiales vistos de los paños de fachada:

A. Revocos y enfoscados, con terminación de pintura o pigmentación natural, dentro de la gama de tierras y blancos.

B. Ladrillo visto macizo, cerámico, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo hueco tosco de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica contruidos con este material.

C. El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo en zócalos, remates, jambas y molduras.

D. Se permite la alternancia de revocos y ladrillo a cara vista en una misma fachada, siempre que dicho ladrillo cumpla las condiciones establecidas en el epígrafe B del presente artículo.

Artículo 68º CARPINTERÍA

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Toda la carpintería exterior de las ventanas deberá abrirse hacia el interior.

Se prohíben expresamente las carpinterías con acabados de brillo metálico.

Artículo 69º CERRAJERÍA

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

Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre 10 y 16 centímetros, y unidas entre sí por varias pletinas y ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.

Podrán añadirse como embellecimiento, elementos de cerrajería de menor calibre.

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

La pintura de la cerrajería exterior será en tonos oscuros: negros, gris plomizo, etc.

Artículo 70º HUMEDADES E IMPERMEABILIZACIÓN

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0'50 m de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

8. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 71º ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del ámbito del Plan Parcial y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria.

El espacio exterior podrá ser accesible, de uso y dominio público, o no accesible, de uso y dominio privado.

Artículo 72º ESPACIO LIBRE PRIVADO.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas señaladas en el artículo 66º.

Artículo 73º ESPACIO LIBRE PÚBLICO ACCESIBLE.

En el espacio libre público accesible, se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento

Para la aplicación de estas Normas, el espacio exterior accesible se clasifica en:

Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.

Zonas verdes y Espacios Libres.

Artículo 74º RED VIARIA

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa o de coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León y las determinaciones de los siguientes artículos

Artículo 75º ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los Planos de Ordenación y en las definiciones de las secciones tipo.

8.1. MATERIALES Y TRATAMIENTO.

Artículo 76º SENDAS PÚBLICAS PARA PEATONES.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% con una pendiente longitudinal menor del 6%. Cuando sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso, la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, por caceras de riego central o laterales. En este caso, separadas un mínimo de 0'50 m de las alineaciones oficiales, fachadas o cerramientos. Estas caceras contarán con disposición adecuada de sumideros, con desagüe conectado a la red de saneamiento o, en su caso, de pluviales. La disposición de caceras determinará las pendientes transversales a adoptar, con valores comprendidos entre el 1% y el 2%.

Los sumideros se colocarán en todos los puntos bajos, según el perfil longitudinal de la calle, así como en todos los cruces de calles y a una distancia longitudinal máxima de 35 m. Se recomienda la solución de sumideros de doble cámara y, en todo caso, el fondo estará situado, como mínimo, a 0'20 m por debajo de la rasante del tubo de salida.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

Calidad de aspecto e integración ambiental.

Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.

Reducido coste de mantenimiento.

Coloración clara.

Podrán utilizarse pavimentos de hormigón regleteado o estampado, baldosa hidráulica, empedrados o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría: circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores, y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres, con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural, cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm o adoquines de piedra natural.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables, rebajando el desnivel entre rasantes a 1 cm.

La solución constructiva elegida debe dar como resultado un suelo antideslizante.

Artículo 77º CALLES DE COEXISTENCIA.

Se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

lidos. Respecto de la evacuación de aguas pluviales, se adoptarán soluciones similares a las descritas en el artículo anterior, con las mismas determinaciones respecto a los sumideros.

Artículo 78° CALLES CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITO.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y las características señalados para cada tipo de sección, con separación de la calzada mediante la interposición de bordillo. La acera tendrá pendiente transversal única, entre el 1% y el 2%, hacia la calzada. La calzada tendrá bombeo hacia ambas aceras, con pendiente transversal entre el 2% y el 3%.

El desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0'17 m, salvo en el caso de bordillos rebajados para vados, pasos de peatones, etc., que estará entre 1 y 2 cm.

En aquellos puntos de previsible invasión de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él, en función de los distintos tipos de calles, en cuanto a intensidad media diaria de vehículos pesados, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón ruleteado o estampado, baldosa hidráulica, etc.

Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre bases granulares adecuadas, pavimento de enlosados naturales o artificiales, hormigón reglado, adoquines, etc., de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas y registro se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Los sumideros se colocarán en la calzada, junto al borde de las aceras, con las demás determinaciones expuestas en el artículo 76°.

Si es posible, se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Artículo 79° SECCIONES TIPO.

Todas las calles pueden tratarse como viales con separación de tráfico, con ancho mínimo de calzada, de 5 m, con arbolado, aparcamientos o combinaciones de ambos. Los aparcamientos podrán ser en línea o batería, en este caso formando 45° con la acera adyacente; en todos los casos tendrán un ancho mínimo de 2,50 m.

Artículo 80° VADOS PERMANENTES.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 0'50 m, medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando el resto de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado. El rebaje de bordillo mantendrá un desnivel, respecto de la calzada, de entre 1 y 2 cm.

8.2. INFRAESTRUCTURAS

Artículo 81° CANALIZACIONES DE INFRAESTRUCTURAS.

Las canalizaciones de las infraestructuras se situarán en la red viaria y espacios libres.

Artículo 82° ALUMBRADO PÚBLICO.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal o de báculo vertical. En calles del tipo con separación de circulaciones, los báculos verticales se colocarán sobre las aceras.

Los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,20 m de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán subterráneas. Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Artículo 83° ALCORQUES.

Las aceras que se establecen, según los tipos de sección, se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación oficial, fachadas o cerramientos, será de 1'20 m.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro de 1'00 m, manteniendo una separación en planta entre eje de alcorque comprendida entre 4'00 m y 6'50 m, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo rojo a sardinel o testa en todo su perímetro, o perímetro de cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm de diámetro, y una longitud de 1'00 m, que facilite el rendimiento de agua de riego.

Artículo 84° ZONAS VERDES.

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Artículo 85° ALINEACIONES.

Las alineaciones son las señaladas en los Planos de Ordenación.

Artículo 86° TOPOGRAFÍA.

Se mantendrán sin alteración la topografía soporte, tendiendo las intervenciones a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos geológicos, así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

Artículo 87° MATERIALES Y TEXTURAS.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de fábricas de ladrillo de color rojo, piedras naturales o áridos vistos, armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala de paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficie distintas de las existentes.

Artículo 88° ARBOLADO.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ornamentación natural o ajardinamiento. En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor 1 m³. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0'60 m.

Artículo 89° DOTACIONES Y SERVICIOS.

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Artículo 90° INFRAESTRUCTURAS.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en la memoria vinculante y en los planos de ordenación. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

Artículo 91° PROTECCIÓN.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

8.3. INFRAESTRUCTURAS**Artículo 92° ALUMBRADO.**

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión (VSAP) o vapor de mercurio de color corregido (VMCC).

Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúnen buen rendimiento con buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

En las calles con separación de tránsito, la luminancia se establecerá entre 10 y 7 lux, con una uniformidad media entre 0'25 y 0'15. En sendas peatonales y zonas verdes, la luminancia se situará entre 7 y 5 lux, con una uniformidad media entre 0'20 y 0'15.

La red de alumbrado público se tendrá en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Para la comprobación de los valores de luminancia establecidos se deberá tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

Se admitirán para control del deslumbramiento luminarias cut-off y semi cut-off.

Los criterios de diseño a utilizar serán, en los viales rodados, la función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno. Para sendas peatonales y zonas verdes, la función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estético en zonas de estancia, y la iluminación de elementos relevantes.

El centro de mando, que deberá estar dotado de accionamiento automático cuando sea posible, se integrará en la edificación alejada o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados según cualquiera de las normativas vigentes, así como conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

Artículo 93° SUMINISTRO DE ENERGÍA.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción.

La red debe ser canalizada bajo la red viaria o espacio público.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea, siempre que se resuelvan su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

Artículo 94° ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Para la implantación del servicio domiciliario de agua potable deberá adjuntarse autorización del organismo oficial competente,

descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³, en condiciones de uso máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³, se considerará piscina. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua, como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suitario aquél que exceda de 24 m³/mes por vivienda, equivalente a un consumo de 200 litros por habitante y día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda, con independencia del sistema de suministro utilizado.

Artículo 95° RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana deberá ser mallada, al menos en los conductos de superior jerarquía.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable y los contadores de agua se colocarán en las fachadas de los edificios.

La presión en cualquier punto de la red no será inferior a 2 atmósferas.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales. Se colocarán, con un máximo, a 100 m de distancia entre ellos.

Las bocas de riego se colocarán, como máximo, a 50 m de distancia.

La red se calculará considerando el consumo medio diario, para lo que se tendrá en cuenta el caudal de uso doméstico, mínimo de 200 litros/habitante-día, y el necesario para riegos, incendio y limpieza de viales. A falta de datos que permitan una determinación más exacta, o del empleo de fórmulas sancionadas por la práctica, se podrá estimar el caudal punta multiplicando el caudal medio por 2'5.

La red estará formada por tubos de cualquiera de los materiales admitidos por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (MOPU, 1974) y cumplirá todas las determinaciones, respecto a instalación y funcionamiento, contenidas en el mismo. El diámetro mínimo nominal de cualquier ramal será de 60 mm. Se recomienda el empleo de tuberías de polietileno.

Artículo 96° RED DE SANEAMIENTO.

El dimensionado de la red de aguas negras se realizará considerando una dotación de 250 litros por habitante y día.

La pluviometría a considerar, será de 80 l/s-ha, con aplicación de los coeficientes de escorrentía de pertinentes en cada caso.

La velocidad máxima del agua en la tubería será de 3 m/s a caudal punta para aguas residuales. En redes unitarias, para caudal punta de aguas residuales más el máximo previsto para lluvia, no será mayor de 5 m/seg.

La velocidad mínima del agua en tubería será de 0,6 m/s a caudal medio de aguas residuales. Se colocarán cámaras de descarga en todas las cabeceras de ramal, con capacidad de 0'50 m³ para colectores de diámetro nominal 30 cm, y de 1 m³ para los de diámetro superior.

El saneamiento será preferentemente separativo. En caso de que deba ser unitario, se construirán aliviaderos de crecida que se dimensionarán, salvo justificación expresa, para dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

En red separativa el agua pluvial se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 300 mm, hacia dren, cuneta o curso de aguas próximos y nunca hacia el terreno a través de un pozo de filtrado.

Para la evacuación de aguas pluviales en redes unitarias, se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la tubería preferentemente a través de pozos de registro.

Se admitirá cualquiera de los admitidos por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones (BOE 23-9-76) y la red cumplirá todas las determinaciones, respecto a instalación y funcionamiento, contenidas en el mismo.

El diámetro nominal mínimo admisible es de 300 mm. En las acometidas domiciliarias y de sumideros el diámetro podrá reducirse hasta 200 mm en tuberías de hormigón y hasta 160 mm en tuberías de PVC.

Las conexiones de las acometidas domiciliarias y los sumideros a la red se realizarán preferentemente a través de pozos de registro. Cuando se realicen directamente al colector, se utilizará obligatoriamente clip de entronque, de manera que quede garantizada la estanqueidad de la conexión.

Los pozos de registro tendrán un diámetro interior mínimo de 1'10 m, e irán dotados en su interior de los pates necesarios, que habrán de ser de polipropileno con alma de acero. Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación y de rasante y, como máximo, cada de 50 m.

No podrá realizarse el vertido a la red de aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse en las instalaciones existentes en la planta de depuración o que puedan tratarse, pero sólo en un grado tal que el efluente de la instalación de depuración no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas.

Las aguas residuales no podrán verse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en la Ley de Aguas.

La depuración de aguas residuales se realizará de forma que el efluente depurado tenga las siguientes características:

El Ph se aproximará a 7,5 controlado.

Los materiales en suspensión no excederán de 30 mg/l.

La DBO en mg/l será inferior a 40 mg de oxígeno disuelto, absorbido en 5 días a 18°.

El nitrógeno expresado en N- y NH₄⁺, no será superior a 10 y 15 mg/l respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces.

Para cualquier tipo de vertido, la licencia de instalación de cualquier tipo de depuradora estará sometida al cumplimiento de la Ley y Reglamento de Actividades clasificadas y la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero.

9. ORDENANZA 1: EDIFICACIÓN ABIERTA

Artículo 97º ÁMBITO DE APLICACIÓN

El señalado en los Planos de Ordenación con el código EA, y corresponde con un tipo edificatorio de uso predominante residen-

cial, ocupadas por viviendas unifamiliares o bloques colectivos aislados. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Artículo 98º CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE

Se establecen la superficie mínima de parcela en 380 m², el frente mínimo en 7'5 m y el fondo mínimo en 15 m.

Artículo 99º ALTURA MÁXIMA

Se establece la altura máxima en 2 plantas, con una altura máxima a cornisa de 7 m, permitiéndose el aprovechamiento del espacio bajo cubierta.

Artículo 100º RETRANQUEOS

Se establece un retranqueo mínimo de 3 metros a todos sus linderos.

Artículo 101º EDIFICABILIDAD

La establecida en los planos de ordenación.

Artículo 102º OCUPACIÓN MÁXIMA

La resultante por la aplicación de los criterios de edificabilidad y retranqueos.

Artículo 103º CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición, materiales, color, y diseño son libres, sin perjuicio de su ajuste a las condiciones estéticas establecidas en las Normas Generales de Edificación de este Plan Parcial.

Artículo 104º EDIFICACIONES AUXILIARES

La altura máxima será de una planta y 3 m a cornisa. Hasta 12 m² construidos no computarán ocupación. Lo que exceda, computará al 100%. Deberán estar separadas tanto de la alineación oficial como de los linderos un mínimo de 3 m.

10. ORDENANZA 2: EDIFICACIÓN ADOSADA

Artículo 105º ÁMBITO DE APLICACIÓN

El señalado en los Planos de Ordenación con el código EAD, y corresponde con un tipo edificatorio de uso predominante residencial, ocupadas por viviendas unifamiliares adosadas. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

En estas zonas, además de la edificación conforme a la ordenanza que se describe en este apartado, se admite también la aplicación de la correspondiente a Edificación Abierta, tal y como se describe en la Ordenanza 1.

Artículo 106º CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE

La parcela completa susceptible de contener edificación adosada deberá contener un mínimo de dos edificaciones adosadas, y deberá disponer de 18 m de frente como mínimo, una superficie mínima de 380 m² y una separación mínima de la edificación a linderos de 3 m. Para las parcelas resultantes de edificación adosada se establecen la superficie mínima de parcela en 140 m², el frente mínimo en 6 m y el fondo mínimo en 15 m.

Artículo 107º ALTURA MÁXIMA

Se establece la altura máxima en 2 plantas, con una altura máxima a cornisa de 7 m, permitiéndose el aprovechamiento del espacio bajo cubierta.

Artículo 108º RETRANQUEOS

Se establece un retranqueo mínimo de 3 metros respecto de la alineación oficial y al lindero posterior.

Artículo 109º EDIFICABILIDAD

La establecida en los planos de ordenación.

Artículo 110º OCUPACIÓN MÁXIMA

La resultante por la aplicación de los criterios de edificabilidad y retranqueos.

Artículo 111º CONDICIONES ESTÉTICAS

No se podrán adosar más de 5 edificaciones ni formar un frente continuo de más de 35 m.

La composición, materiales, color, y diseño son libres, sin perjuicio de su ajuste a las condiciones estéticas establecidas en las Normas Generales de Edificación de este Plan Parcial.

Artículo 112º EDIFICACIONES AUXILIARES

La altura máxima será de una planta y 3 m a cornisa. Hasta 12 m² construidos no computarán ocupación. Lo que exceda, compu-

tará al 100%. Deberán estar separadas tanto de la alineación oficial como del lindero posterior un mínimo de 3 m.

En León, a 30 de mayo de 2005.—Ingeniero de Caminos, C. y P., Óscar F. González Vega. Colegiado nº 10.755.

ESTUDIO ECONÓMICO

1. PROGRAMACIÓN

El sector delimitado por el presente Plan Parcial está constituido por una única Unidad de Actuación.

Previamente a cualquier actuación sobre el sector, deberán ser presentados los Proyectos de Actuación, Reparcelación y Urbanización ante el Ayuntamiento, para lo que se fija un plazo de 12 meses a partir de la aprobación definitiva de este Plan Parcial.

Debido al tamaño relativamente grande del sector, se plantea su desarrollo en dos etapas. En la primera, se ejecutará la urbanización

del área sur del sector, así como la implantación de todos los servicios urbanos.

En la segunda, se completará la urbanización del sector, y se procederá a efectuar la entrega de la urbanización al Ayuntamiento.

En cualquier caso, podrá iniciarse la construcción de las edificaciones sobre las parcelas, cumpliendo los requisitos establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. VALORACIÓN

En cumplimiento con el artículo 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se procede a la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización que, en cualquier caso, habrán de ser definidas con detalle en el preceptivo Proyecto de Urbanización que deberá redactarse.

ETAPA-I

UNIDADES	DESCRIPCIÓN	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
60.394'74	M2 Explanación mediante movimiento de tierras por medios mecánicos incluyendo desmonte con transporte a vertedero y vertido y terraplén	3'31	199.906'59
8.498'07	M2 Pavimento de calzada tomado por subbase de zahorras artificiales compactadas de 25 cm y capa de rodadura de L.B.C. d=12 de 6 cm de espesor	8'70	73.933'21
4.618'69	M2 Acera formada por losa de hormigón en masa HM-20 de 15 cm de espesor sobre zahorra compactada de 10 cm de espesor, rematada con bordillo de hormigón prefabricado de 15 x 25 cm	14'01	64.707'85
5.626'90	M2 Aparcamiento formado por losa de hormigón en masa HM-20 de 20 cm de espesor, rematada en calzada con bordillo prefabricado recto de 10 x 20 cm	16'90	95.094'61
3.650'80	M2 Zona ajardinada, con aporte de tierra vegetal, plantación, abonado, riego y primer corte	3'72	13.580'98
910'00	MI Red de saneamiento enterrada en zanja, en tubería de PVC sobre cama de arena de río, incluyendo parte proporcional de pozos de registro, sumideros sifónicos y acometidas	27'10	24.661'00
880'00	MI Red de saneamiento de regogida de aguas pluviales enterradas en zanja, en tubería de PVC sobre cama de arena de río, incluyendo p.p. de sumideros	27'10	23.848'00
1.580'20	MI Red de abastecimiento de agua potable de polietileno, de diversos diámetros, sobre cama de arena, incluso parte proporcional de válvula y bridas, codos, piezas especiales, y arquetas	18'70	29.549'74
411'58	MI Red de riego realizado en polietileno de diversos diámetros, sobre cama de arena, incluso parte proporcional de válvulas, bridas, codos, piezas especiales, arquetas, bocas de riego, hidrantes contra incendios, red de goteo y aspersión, incluyo sistema	16'23	6.679'94
1965'00	MI red de baja tensión canalizada bajo acera incluidos conductores, arquetas y p.p. de zanjas	18'23	35.821'95
86'00	Ud Punto de luz para alumbrado público con báculo y luminaria, incluso parte proporcional de red de alumbrado público canalizada, arquetas, centro de mando y obra civil.	540'91	46.518'26
1.650'00	MI canalización de telefonía incluyendo tubería doble pared, arquetas H y M y p.p. de zanjas	12'07	19.915'50
1'00	Ud soterramiento línea A.T. 45 kv con colocación de de 2 apoyos 14 m y 12000 kg, amarres, herrajes soporte autoválvulas y botellas terminales, juegos autoválvulas, jugos de botella, pasos aéreo-subterráneo, malla T.T., línea trifásica subterránea, tendid	77.600'00	77.600'00
1'00	Ud soterramiento línea M.T. 20 kv con colocación de apoyo 12 m y 2000 kg, amarres, herrajes soporte autoválvulas y botellas terminales, juegos autoválvulas, jugos de botella, pasos aéreo-subterráneo, malla T.T., apoyos metálicos C-2000-14, línea trifásica	20.400'00	20.400'00
1'00	Ud estación depuradora con pretratamiento+tratamiento+filtro biológico+decantador digestor secundario con 3 líneas en paralelo para 400 habitantes equivalentes cada una	107.414'00	107.414'00
1'00	Ud sondeo de 500 ml de profundidad ejecutado por rotación con circulación inversa, de 500 mm de diámetro, entubado con tubería de acero de 300 mm de diámetro con tramos de filtro puente-cillo y engravillado de grava silícea, sellado de los 30 m.l. superiores	109.012'00	109.012'00
1'00	Ud depósito regulador de agua de abastecimiento, de 500 m³ de capacidad, ejecutado semienterrado, de hormigón armado, incluyendo válvulas de regulación, clorador y equipo de presión	104.156'00	104.156'00
2'00	Ud Centro de transformación formado para edificio prefabricado, celdas, transformador y cuadro de baja tensión según normativa de Iberdrola, instalado	20.994'00	41.988'00
1'00	Ud señalización horizontal y vertical de viales	7.285'00	7.285'00
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL URBANIZACIÓN ETAPA-I			1.102.072'63

13% DE GASTOS GENERALES	143.269'44
6% DE BENEFICIO INDUSTRIAL	66.124'36
SUMA	1.311.466'43
16% IVA	209.834'63
PRESUPUESTO TOTAL DE CONTRATA UA-I	1.521.301'06

ETAPA-2

UNIDADES	DESCRIPCIÓN	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
1'00	Ud demolición edificaciones existentes, con carga y transporte de escombros a vertedero	5.100'00	5.100'00
33.706'38	M2 Explanación mediante movimiento de tierras por medios mecánicos incluyendo desmonte con transporte a vertedero y vertido y terraplén	3'31	111.568'12
2.602'70	M2 Pavimento de calzada tomado por subbase de zahorras artificiales compactadas de 25 cm y capa de rodadura de L.B.C. d=12 de 6 cm de espesor	8'70	22.643'49
1958'66	M2 Acera formada por losa de hormigón en masa HM-20 de 15 cm de espesor sobre zahorra compactada de 10 cm de espesor, rematada con bordillo de hormigón prefabricado de 15 x 25 cm	14'01	27.440'83
2.396'05	M2 Aparcamiento formado por losa de hormigón en masa HM-20 de 20 cm de espesor, rematada en calzada con bordillo prefabricado recto de 10 x 20 cm	16'90	40.493'25
5.797'64	M2 Zona ajardinada, con aporte de tierra vegetal, plantación, abonado, riego y primer corte	3'72	21.567'22
520'00	MI Red de saneamiento enterrada en zanja, en tubería de PVC sobre cama de arena de río, incluyendo parte proporcional de pozos de registro, sumideros sifónicos y acometidas	27'10	14.092'00
495'00	MI Red de saneamiento de recogida de aguas pluviales enterradas en zanja, en tubería de PVC sobre cama de arena de río, incluyendo p.p. de sumideros	27'10	13.414'50
960'00	MI Red de abastecimiento de agua potable de polietileno, de diversos diámetros, sobre cama de arena, incluso parte proporcional de válvula y bridas, codos, piezas especiales, y arquetas	18'70	17.952'00
396'00	MI Red de riego realizado en polietileno de diversos diámetros, sobre cama de arena, incluso parte proporcional de válvulas, bridas, codos, piezas especiales, arquetas, bocas de riego, hidrantes contra incendios, red de goteo y aspersión, incluyo sistema	16'23	6.427'08
1.060'00	MI red de baja tensión canalizada bajo acera incluidos conductores, arquetas y p.p. de zanjas	18'23	19.323'80
83'00	Ud Punto de luz para alumbrado público con báculo y luminaria, incluso parte proporcional de red de alumbrado público canalizada, arquetas, centro de mando y obra civil.	540'91	44.895'53
1.610'00	MI canalización de telefonía incluyendo tubería doble pared, arquetas H y M y p.p. de zanjas	12'07	19.432'70
1'00	Ud Centro de transformación formado para edificio prefabricado, celdas, transformador y cuadro de baja tensión según normativa de Iberdrola, instalado	20.994'00	20.994'00
1'00	Ud señalización horizontal y vertical de viales	3.922'00	3.922'00
	PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL URBANIZACIÓN ETAPA 2		389.266'51
	13% DE GASTOS GENERALES		50.604'65
	6% DE BENEFICIO INDUSTRIAL		23.355'99
	SUMA		463.227'15
	16% IVA		74.116'34
	PRESUPUESTO TOTAL DE CONTRATA		537.343'49
	TODA LA URBANIZACIÓN		
	PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL TOTAL		1.491.339'14
	13% DE GASTOS GENERALES		193.874'09
	6% DE BENEFICIO INDUSTRIAL		89.480'35
	SUMA		1.774.693'58
	16% IVA		283.950'97
	PRESUPUESTO TOTAL DE CONTRATA		2.058.644'55

3. FINANCIACIÓN

El desarrollo del sector será íntegramente financiado por la aportación de capital por parte de la empresa propietaria de los terrenos que lo constituyen, bien utilizando recursos propios, o bien mediante la utilización de cualquiera de los mecanismos de financiación reglamentariamente establecidos. Se establece un plazo de 18 meses para la construcción de los equipamientos y conexión a los sistemas generales establecidos en la etapa o unidad de actuación I.

En León, a 30 de mayo de 2005.—Ingeniero de Caminos, C. y P., Óscar F. González Vega. Colegiado nº 10.755.

ANEJOS

I. CUADROS RESUMEN

1.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Parcela	Inscripción Registral	Referencia Catastral	Superficie
P.1	1.234-F123-T123-L123	24178A523001300000BA	30.260,00 m ²
P.2	1.234-F123-T123-L123	24178A523001290000BY	17.200,00 m ²
P.3	1.234-F123-T123-L123	2417A523001280000BB	38.480,00 m ²
P.4	1.234-F123-T123-L123	24178A523001270000BA	7.760,00 m ²
P.5		- 24178A523051650000BJ	530,00 m ²
TOTAL			94.230,00 m ²

Las parcelas relacionadas en el cuadro anterior son propiedad de Proyectos Urbanísticos Las Quintas SL, NIF B24487117, cuyo domicilio social se encuentra en C/ Ruiz de Salazar, nº 20 - 1º E de León.

1.2. PARCELAS RESULTANTES

PARCELA	SUPERFICIE (M2)	USO	EDIFICABILIDAD REAL (M ² C)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA (U.A.)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
R.1	2.428,60	Residencial Libre	1.620,00	1'00	1.620,00	10
R.2	3.476,04	Residencial VRP	3.045,00	0,80	2.436,00	21
R.3	1.598,12	Residencial VRP	1.450,00	0,80	1.160,00	10
R.4	1.012,50	Residencial Libre	972,00	1'00	972,00	6
R.5	7.380,00	Residencial VRP	6.960,00	0,80	5.558,00	48
R.6	1.012'50	Residencial VRP	870,00	0,80	696,00	6
R.7	982,02	Residencial Libre	810,00	1'00	810,00	5
R.8	1.118,36	Residencial Libre	449,75	1'00	449,75	2
R.9	990,42	Residencial Libre	972,00	1'00	972,00	6
R.10	3.738,76	Residencial Libre	3.564,00	1'00	3.564,00	22
R.11	3.002,60	Residencial Libre	2.754,00	1'00	2.754,00	17
R.12	980,03	Residencial Libre	972,00	1'00	972,00	6
R.13	2.810,04	Residencial Libre	2.592,00	1'00	2.592,00	16
R.14	3.117,47	Residencial Libre	2.916,00	1'00	2.916,00	18
R.15	380,00	Residencial Libre	324,00	1'00	324,00	2
R.16	1.512,17	Residencial Libre	1.458,00	1'00	1.458,00	9
R.17	1.012,50	Residencial Libre	972,00	1'00	972,00	6
R.18	2.823,75	Residencial Libre	2.754,00	1'00	2.754,00	17
R.19	2.823,75	Residencial Libre	2.754,00	1'00	2.754,00	17
R.20	1.012,50	Residencial Libre	972,00	1'00	972,00	6
R.21	1.699,03	Residencial Libre	1.620,00	1'00	1.620,00	10
R.22	3.262,50	Residencial Libre	3.240,00	1'00	3.240,00	20
R.23	965,16	Residencial Libre	449,75	1'00	449,75	2
E.1	4.868,61	Dotacional Privado	300'00	0,80	240,00	0
E.2	3.949,36	Dotacional Público	0'00	1'00	0'00	0
E.3	509,63	Dotacional Público	0'00	1'00	0'00	0
E.4	409,63	Dotacional Público	100,00	0,80	80'00	0
ZV	9.448,44	Zona Verde Pública	0'00	1'00	0'00	0
V.1	3.083'65	Vial	0'00	1'00	0'00	0
V.2	1.403'31	Vial	0'00	1'00	0'00	0
V.3	2.411'50	Vial	0'00	1'00	0'00	0
V.4	4.032'80	Vial	0'00	1'00	0'00	0
V.5	3.231'12	Vial	0'00	1'00	0'00	0
V.6	2.668'65	Vial	0'00	1'00	0'00	0
V.7	2.631'12	Vial	0'00	1'00	0'00	0
V.8	1.818'46	Vial	0'00	1'00	0'00	0
V.9	2.204'26	Vial	0'00	1'00	0'00	0
TOTALES	79.339,84		44.890,50		42.345,50	282

1.3. PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES

PARCELA	SUPERFICIE (M2)	USO	EDIFICABILIDAD REAL (M ² C)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA (U.A.)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
R.1	2.428,60	Residencial Libre	1.620,00	1'00	1.620,00	10
R.2	3.476,04	Residencial VRP	3.045,00	0,80	2.436,00	21
R.3	1.598,12	Residencial VRP	1.450,00	0,80	1.160,00	10
R.4	1.012,50	Residencial Libre	972,00	1'00	972,00	6
R.5	7.380,00	Residencial VRP	6.960,00	0,80	5.558,00	48
R.6	1.012'50	Residencial VRP	870,00	0,80	696,00	6

PARCELA	SUPERFICIE (M2)	USO	EDIFICABILIDAD REAL (M ² C)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA (U.A.)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
R.7	982,02	Residencial Libre	810,00	1'00	810,00	5
R.8	1.118,36	Residencial Libre	449,75	1'00	449,75	2
R.9	990,42	Residencial Libre	972,00	1'00	972,00	6
R.10	3.738,76	Residencial Libre	3.564,00	1'00	3.564,00	22
R.11	3.002,60	Residencial Libre	2.754,00	1'00	2.754,00	17
R.12	980,03	Residencial Libre	972,00	1'00	972,00	6
R.13	2.810,04	Residencial Libre	2.592,00	1'00	2.592,00	16
R.14	3.117,47	Residencial Libre	2.916,00	1'00	2.916,00	18
R.15	380,00	Residencial Libre	324,00	1'00	324,00	2
R.16	1.512,17	Residencial Libre	1.458,00	1'00	1.458,00	9
R.17	1.012,50	Residencial Libre	972,00	1'00	972,00	6
R.18	2.823,75	Residencial Libre	2.754,00	1'00	2.754,00	17
R.19	2.823,75	Residencial Libre	2.754,00	1'00	2.754,00	17
R.20	1.012,50	Residencial Libre	972,00	1'00	972,00	6
R.21	1.699,03	Residencial Libre	1.620,00	1'00	1.620,00	10
R.22	3.262,50	Residencial Libre	3.240,00	1'00	3.240,00	20
R.23	965,16	Residencial Libre	449,75	1'00	449,75	2
E.1	4.868,61	Dotacional Privado	300'00	0,80	240,00	0
E.4	409,63	Dotacional Público	100,00	0,80	80'00	0
TOTALES	53.639,05		44.890,50		42.345,50	282
				6765		2.436,80 euros

Ministerio de Economía y Hacienda

Gerencia Territorial del Catastro de León

ANUNCIOS

En cumplimiento de lo previsto en la Disposición Adicional del REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se pone en conocimiento de todos los interesados que a partir del día 14 de septiembre de 2005 y durante el plazo de quince días hábiles, se hallarán expuestas en los locales del Ayuntamiento de Villaornate y Castro de las características catastrales de las fincas rústicas, resultado de la renovación del catastro rústico que se está efectuando en el municipio de Villaornate y Castro. Durante este período y los quince días siguientes, los interesados podrán presentar las alegaciones que consideren oportunas.

Los trabajos de renovación catastral del citado municipio se engloban dentro del Programa Integrado de la Comunidad Autónoma de Castilla y León incluido en la medida 2.7, Sociedad de la Información, cofinanciado con Fondos Europeos de Desarrollo Regional (FEDER).

León, 1 de septiembre de 2005.—El Gerente Territorial, P.S., JOSÉ M^º DE MIER LÓPEZ OCAÑA.

* * *

En cumplimiento de lo previsto en la Disposición Adicional del REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se pone en conocimiento de todos los interesados que a partir del día 21 de septiembre de 2005 y durante el plazo de quince días hábiles, se hallarán expuestas en los locales del Ayuntamiento de Joarilla de las Matas de las características catastrales de las fincas rústicas, resultado de la renovación del catastro rústico que se está efectuando en el municipio de JOARILLA DE LAS MATAS. Durante este período y los quince días siguientes, los interesados podrán presentar las alegaciones que consideren oportunas.

Los trabajos de renovación catastral del citado municipio se engloban dentro del Programa Integrado de la Comunidad Autónoma de Castilla y León incluido en la medida 2.7, Sociedad de la Información, cofinanciado con Fondos Europeos de Desarrollo Regional (FEDER).

León, 1 de septiembre de 2005.—El Gerente Territorial, P.S., JOSÉ M^º DE MIER LÓPEZ OCAÑA.

6926

26,40 euros

Administración de Justicia

Juzgados de lo Social

NÚMERO UNO DE PONFERRADA

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Fernando Bécares Ramos, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Ponferrada, hago saber:

Que en el procedimiento ejecución 166 /2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Rafael Carnero de Llano contra la empresa Ingeniería Constructiva y de Edificaciones S.L., Editel Obras y Servicios S.L., sobre despido, se ha dictado la siguiente:

Únase a los autos de su razón y dése traslado de copia a las otras partes afectadas. Se tiene por solicitada la ejecución de la obligación de readmitir impuesta, a sentencia de fecha treinta de junio de dos mil cinco , a la empresa Ingeniería Constructiva y de Edificaciones S.L., Editel Obras y Servicios S.L. en favor del/de los demandante don Rafael Carnero de Llano y, previo a su resolución, se acuerda oír a las partes en comparecencia, que se celebrará en este Juzgado de lo Social, sito en Avda. Huertas del Sacramento, 14, 2 planta , el día 6 de octubre de 2005, a las 12.00 horas , que solo versará sobre la falta de readmisión en debida forma que se ha alegado, a la que deberán acudir con todos los medios de prueba de que intenten valerse en orden a esa cuestión. Cíteselas en legal forma a tal fin, quedando advertidas de que si no acudiese la parte demandante (por sí o debidamente representada), se la tendrá por desistida de su petición, en tanto que si el ausente fuese el empresario (por sí o legalmente representado), el acto se celebrará sin su presencia.

Notifíquese a las partes esta resolución.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Ingeniería Constructiva y de Edificaciones S.L., en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En Ponferrada, a 23 de agosto de dos mil cinco.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

El Secretario Judicial, Fernando Bécares Ramos.

6802

28,00 euros