

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE SORIA

<b>SUSCRIPCIONES</b>	<b>SE PUBLICA LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES EXCEPTO FESTIVOS FRANQUEO CONCERTADO Nº 42/4 Precio ejemplar: 0,90 € Número ejemplar atrasado: 1,45 € Depósito Legal: SO-1/1958</b>	<b>ANUNCIOS</b>
Anual para Ayuntamientos, Juzgados y Organismos Oficiales: ..... 45,60 € Anual particulares ..... 62,35 € Semestral particulares ..... 34,20 € Trimestral particulares ..... 19,90 €		Por cada línea de texto, en letra Arial, Helvética o similar, de cuerpo 12 y a 15 cm. de columna: Inserción "ordinaria": 1,45 euros. Inserción "urgente": 2,90 euros.

Año 2008

Viernes 16 de Mayo

Núm. 56

S U M A R I O

	<u>PAG.</u>
<b>I. ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO</b>	
MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL EBRO	
Extinción derecho de aprovechamiento de aguas con destino a riego.....	2
MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO	
Solicitud autorización para realización de diversos cruces subterráneos de línea eléctrica.....	2
Solicitud concesión aprovechamiento de aguas subterráneas en TM de Langa de Duero .....	2
MINISTERIO DE TRABAJO E INMIGRACIÓN	
Comunicación de propuesta de suspensión de prestaciones de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992 .....	3
JEFATURA PROVINCIAL DE TRÁFICO	
Notificación resolución expediente de vigencia de permiso de conducción .....	3
<b>II. ADMINISTRACIÓN LOCAL</b>	
<b>AYUNTAMIENTOS</b>	
SORIA	
Intento de notificación sin resultado .....	3
Nombramiento de personal eventual y de confianza .....	3
VILLASAYAS	
Corrección de errores .....	4
MEDINACELI	
Sustitución redes y pavimentación en Medinaceli villa y estación.....	4
Solicitud licencia urbanística y ambiental LAT Tabanera-Radona y otras.....	4
CUEVA DE ÁGREDA	
Nombramiento 2º teniente de alcalde.....	4
SAN ESTEBAN DE GORMAZ	
Convocatoria asamblea propietarios o pagadores de la zona del canal de Ines .....	4
Convocatoria asamblea propietarios o pagadores de la zona del canal de Eza.....	5
ALMALUEZ	
Solicitud licencia ambiental para explotación de ganado ovino.....	5
Solicitud licencia ambiental para explotación de ganado ovino y caprino.....	5
Solicitud licencia ambiental para explotación de ganado porcino .....	5
NAVALENO	
Bases del concurso de promoción interna de Administrativos Ayuntamiento de Navaleno .....	5
ALMAZÁN	
Solicitud licencia ambiental para bar no musical y restaurante.....	5
EL BURGO DE OSMA-CIUDAD DE OSMA	
Proyecto técnico obra de mejora de abastecimiento en el FCL 2008 .....	6
VIANA DE DUERO	
Proyecto técnico obra pavimentación C/ Fragua y Talud.....	6
DEZA	
Licitación para explotación de bar de las piscinas municipales .....	6
Aprobación presupuesto general 2008 .....	6
<b>III. ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA</b>	
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO	
Aprobación definitiva plan parcial sector SUD-B por Metrópoli Moderna, S.L., de Cubo de la Solana .....	7

## ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

### MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL EBRO

#### NOTA ANUNCIO

Con fecha 11 de mayo de 2007 se inició de oficio expediente de extinción del derecho del aprovechamiento cuyas circunstancias se señalan a continuación por incumplimiento del condicionado de la resolución concesional.

#### CIRCUNSTANCIAS:

Titular original: Luis Martínez Morales

Objeto: Extinción de un aprovechamiento de aguas con destino a riego.

Cauce: Arroyo Cañada Seca

Paraje: Cañada Seca

Municipio: Fuentelmonge (Soria).

Caudal medio equivalente mes máximo consumo: 0,38 l/s.

Título del derecho: Resolución de la Confederación Hidrográfica del Ebro de 13 de diciembre de 1993.

Datos de la inscripción: Hoja 129 del Tomo 16 de la Sección C del Registro de Aguas.

No consta la existencia de servidumbre que afecte al aprovechamiento, ni de terceros interesados en el mismo.

Lo que se hace público para general conocimiento y para que quienes se consideren perjudicados por esta petición puedan presentar por escrito sus reclamaciones ante la Confederación Hidrográfica del Ebro, durante el plazo de 25 días hábiles, contados a partir de la fecha de publicación de este anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia**, a cuyo efecto el expediente y la documentación técnica estarán de manifiesto en la Confederación Hidrográfica del Ebro, Pº de Sagasta 26-28, Zaragoza, en horas hábiles de oficina.

Zaragoza, 28 de marzo de 2008.- El Comisario de Aguas, P.D. El Comisario Adjunto, José Íñigo Hereza Domínguez.  
1461

— —

### CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO

#### ANUNCIO-INFORMACIÓN PÚBLICA

D. Carlos Serrano López en nombre y representación de Energía Global Castellana, S.A. con C.I.F.: A-47549308 y domicilio a efectos de notificación en Paseo de Zorrilla, Nº 34-letra A, oficina 2. 1ª planta 47.006 Valladolid, solicita la autorización para la realización de diversos cruces subterráneos de línea eléctrica en distintos cauces en los términos municipales de Medinaceli, Yelo y Miño de Medinaceli (Soria).

Las obras descritas en la documentación presentada son: Realización de diversos cruces subterráneos de línea eléctrica en distintos cauces, para crear la red de canalización de Media Tensión del Parque Eólico Ventosa del Ducado, situado en los

términos municipales de Medinaceli, Yelo y Miño de Medinaceli (Soria).

Se realizarán dos cruzamientos bajo el arroyo del Campo, dos bajo el arroyo del Cerro y otro bajo un arroyo sin nombre.

Estos cruzamientos se realizarán bajo el lecho del cauce con una zanja de profundidad mínima 2,00 m donde se instalarán un número variable de tubos de polietileno de 200 mm de diámetro.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 105 y 126 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril, a fin de que, en el plazo de un mes contados a partir de la publicación de este anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia de Soria** puedan presentar reclamaciones los que se consideren afectados en la Subdelegación del Gobierno de Soria o ante esta Secretaría de la Confederación Hidrográfica del Duero, C/ Muro, 5 Valladolid donde se hallan de manifiesto las documentaciones técnicas del expediente de referencia (OC 37816/07-SO).

Valladolid, 30 de abril de 2008.- El Jefe de Área de Gestión del D.P.H., Rogelio Anta Otoresel. 1462

— —

#### ANUNCIO-INFORMACIÓN PÚBLICA

Virgen de la Fuente, CB (E42139550), con domicilio a efectos de notificación en Calle La Carrera, Nº 6, 42320 - Langa de Duero (Soria), solicitan de la Confederación Hidrográfica del Duero concesión de un aprovechamiento de aguas subterráneas, en el término municipal de Langa de Duero (Soria).

Las obras descritas en la documentación presentada son las siguientes:

- Sondeo de 70 m de profundidad y 220 mm de diámetro, situado en la parcela 70296 del polígono 20, paraje de Marmala, en la localidad de Zayas de Torre, término municipal de Langa de Duero (Soria).

- La finalidad del aprovechamiento es para el siguiente uso: Ganadero (2500 cabezas de ganado porcino). El caudal medio equivalente solicitado es de 0,27 l/s, el volumen máximo anual solicitado es de 8.468 m³, siendo el método de extracción utilizado un grupo de bombeo de 2 C.V. de potencia.

- Las aguas captadas se prevén tomar del acuífero 02.09. Burgos-Aranda.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos, 105 y 109 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por el R.D. 606/2003 de 23 de mayo, a fin de que, en el plazo de un mes contado a partir de la publicación de este anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia de Soria**, puedan presentar reclamaciones los que se consideren afectados, en el Ayuntamiento de Langa de Duero (Soria), o ante esta Confederación Hidrográfica del Duero, C/ Muro, 5 Valladolid donde se halla de manifiesto las documentaciones técnicas del expediente de referencia CP- 5495/2007-SO (Alberca).

Valladolid, 15 de abril de 2008.- El Jefe de Área de Gestión del D.P.H., Rogelio Anta Otoresel. 1479

— —

## MINISTERIO DE TRABAJO E INMIGRACIÓN

### INSTITUTO DE EMPLEO SERVICIO PÚBLICO DE EMPLEO ESTATAL DIRECCIÓN PROVINCIAL DE SORIA

*COMUNICACIÓN de propuesta de suspensión de prestaciones de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/92.*

Por esta Dirección Provincial se ha iniciado un procedimiento sancionador de exclusión de participación en el programa de renta activa de los interesados que se relacionan y por los hechos/motivos que se citan. Se ha intentado la notificación sin poderse practicar.

Lo que se notifica por medio de la presente, de conformidad con lo establecido en el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, advirtiéndoles que de conformidad con lo establecido en el apartado 4 del artículo 11 del Real Decreto 1369/2006, de 24 de noviembre, dispone de 15 días para formular, por escrito, ante la Dirección Provincial del Servicio Público de Empleo Estatal las alegaciones que estime oportunas, documentalmente acreditadas. Transcurrido dicho plazo, se dictará la Resolución correspondiente.

Al mismo tiempo se le comunica que en aplicación de lo dispuesto en el citado artículo 11, se ha procedido a cursar la baja cautelar en el programa, en tanto se dicte la mencionada Resolución.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 61 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los expedientes reseñados, estarán de manifiesto por el mencionado plazo de 15 días en la Dirección Provincial del Servicio Público de Empleo Estatal.

**RELACIÓN DE NOTIFICACIÓN DE PROPUESTAS DE SUSPENSIÓN DE PRESTACIONES POR DESEMPLEO DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN LA LEY 30/92**

*Interesado:* M<sup>a</sup> Luisa Yagüe Bacigalupe.

*I.P.F.:* 17220971

*Tipo de propuesta:* Exclusión de participación en el programa de renta activa.

*Fecha inicial:* 27-3-2008.

*Hecho/motivo:* No renovar la demanda de empleo en la forma y fecha determinada.

*Fundamentos de derecho:* Artículo 9 número 1 letra b) del Real Decreto 1369/2006 de 24 de noviembre, por el que se regula el programa de renta activa de inserción para desempleados.

Soria, 5 de mayo de 2008.– El Director Provincial, Pedro Jiménez Tapia. 1482

## JEFATURA PROVINCIAL DE TRÁFICO DE SORIA

### EDICTO

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo

Común (B.O.E. 285, de 27 de noviembre de 1992), se hace pública notificación de la iniciación de los expedientes para declarar la pérdida de vigencia de las autorizaciones administrativas para conducir de que son titulares las personas que a continuación se relacionan, y que son instruidos por la Jefatura Provincial de Tráfico, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio conocido, ésta no se ha podido practicar.

Los correspondientes expedientes obran en la Jefatura Provincial de Tráfico, ante la cual les asiste el derecho de alegar por escrito lo que en su defensa estimen conveniente, con aportación de las pruebas que consideren oportunas, dentro del plazo de diez días hábiles, contados desde el siguiente al de la publicación del presente edicto en el **Boletín Oficial de la Provincia**.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya hecho uso del derecho para formular alegaciones y/o aportar pruebas, se dictarán las oportunas resoluciones.

*Expediente:* 42/00021/PV.

*Conductor:* Daniel Ioan Georgiu.

*DNI/NIF:* X3352917T.

*Localidad:* Soria.

*Fecha:* 14-3-08.

Soria, 30 de abril de 2008.– La Jefa Provincial de Tráfico, María Francisca Delgado Martín. 1483

---

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

---

### AYUNTAMIENTOS

#### SORIA URBANISMO

Presentado Proyecto de Estatutos que han de regir la constitución de la Junta de Compensación del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-10 "Prados Vellacos"; intentada notificación sin resultado o ignorándose el domicilio del que a continuación se relacionan, se procede de conformidad con lo establecido en el art. 58.5 y 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, a la publicación del presente anuncio a los efectos de notificar dicha presentación, que se hace extensiva a la totalidad de los propietarios registrales y catastrales incluidos en el ámbito del Sector SUD-10. D. Lázaro Pérez Blasco.

Soria, 5 de mayo de 2008.– El Alcalde, Carlos Martínez Mínguez. 1494

— — —

#### ORGANIZACIÓN Y CALIDAD DE LOS SERVICIOS

De conformidad con lo dispuesto en el art. 104.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y para general conocimiento e información, se publica el Decreto de la Alcaldía, de fecha 5 de mayo de 2008, cuya transcripción literal dice como sigue:

"En la Casa Consistorial "Los Doce Linajes" de la Ciudad de Soria, el Ilmo. Sr. Alcalde Presidente, D. Carlos Martínez Mínguez.

guez, en hora de despacho del día 5 de mayo de 2008, asistido del infrascrito Secretario General, adoptó la siguiente resolución:

**RESULTANDO:** Que aprobada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 13 de Julio de 2007, la Relación de Puestos de Trabajo de personal eventual, conteniendo la propuesta de número, denominación, características y retribuciones del dicho personal eventual, en la cual se recogen los puestos de trabajo de Auxiliar de los Grupos Políticos Municipales, Grupo D, nivel de Complemento de Destino 15, Complemento Específico 2.583'38 euros anuales (año 2007), Tipo singularizado y observaciones de jornada reducida (15 horas/semana) y disponibilidad total.

**RESULTANDO:** Que el puesto de trabajo de Auxiliar Administrativo del Grupo Municipal Socialista se encuentra vacante, por renuncia del funcionario eventual que lo venía desempeñando y que existe la correspondiente dotación presupuestaria en el vigente Presupuesto General Municipal.

**VISTO:** Lo dispuesto sobre el particular en los artículos 89 y 104 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; art. 176 del R.D.L. 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local y art. 12 de la Ley 7/2007, de 12 abril, del Estatuto Básico del Empleado Público, HE RESUELTO:

**PRIMERO.-** Nombrar a D<sup>a</sup>. Ana Alegre Martínez, con D.N.I. nº 13.167.182-G, Auxiliar Administrativo del Grupo Municipal Socialista, con efectos económicos y administrativos desde el día 6 de mayo de 2008 y con el carácter de personal eventual y de confianza, percibiendo las retribuciones anteriormente señaladas correspondientes a dicho puesto para el presente año 2008.

**SEGUNDO.-** La nombrada podrá ser cesada libremente en cualquier momento y, en todo caso, cesará automáticamente cuando se produzca el cese o expire el mandato de los miembros de la Corporación a los que presta su función de confianza o asesoramiento.

**TERCERO.-** En ningún caso el desempeño de este puesto de trabajo eventual constituirá mérito para el acceso a la función pública o la promoción interna.

**CUARTO.-** El presente nombramiento, como funcionario eventual de empleo, el régimen de sus retribuciones y su dedicación se publicarán en el **Boletín Oficial de la Provincia** y, en su caso, en el propio de la Corporación, dándose cuenta de la presente Resolución al Ayuntamiento Pleno en la primera sesión que celebre."

Soria, 6 de mayo de 2008.- El Alcalde, Carlos Martínez Mínguez. 1463

## VILLASAYAS

### CORRECCIÓN DE ERRORES

Habiéndose detectado un error en la redacción del art. 7 párrafo 2 del pliego de cláusulas administrativas particulares para la contratación de la consultoría y asistencia de redacción del proyecto de instalación deportivas, la redacción debe ser la siguiente: El contratista deberá estar en posesión del título académico de Arquitecto Superior o Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y se encuentre inscrito en el correspondiente Colegio profesional, o equipos pluridisciplinarios o empresas

consultoras, figurando un Arquitecto Superior o Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, como director del Proyecto.

Villasayas, 7 de mayo de 2008.- El Alcalde, Miguel Contreras Martínez. 1504

## MEDINACELI

Aprobados en Junta de Gobierno de fecha de 2 de mayo de 2008 los siguientes proyectos de obras:

1.- Sustitución de redes y pavimentación en Medinaceli Villa y Estación obra nº 217 del F.C.L.- por un importe de 90.000 €. Redactado por los técnicos D. Luis Guajardo Esteban y D<sup>a</sup> María Teresa García Orden.

Se exponen al público por el plazo reglamentario para la presentación de reclamaciones oportunas.

Medinaceli, 2 de mayo de 2008.- El Alcalde, Felipe Utrilla Dupré. 1469

---

Solicitada en este Ayuntamiento de Medinaceli, por Eólica de Medinaceli, licencia urbanística y ambiental para el proyecto unificado LAT Tabanera-Radona, LAT Agua Viva-Nudo Colector Medinaceli y LAT Ventosa-Nudo Colector Medinaceli, en el término municipal de Medinaceli, a tenor de lo expuesto en el art. 307 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se abre el plazo de exposición al público de dicho proyecto para consulta y presentación de reclamaciones.

Medinaceli, 2 de mayo de 2008.- El Alcalde, Felipe Utrilla Dupré. 1476

## CUEVA DE ÁGREDA

### NOMBRAMIENTO DE 2º TENIENTE DE ALCALDE

Esta Alcaldía, por Resolución de fecha 5 de mayo de 2008, dictada al amparo del art. artículo 21.2 de la Ley 7/85, Reguladora de Bases de Régimen Local, artículo 74.3 de la Ley 1/98, de 4 de Junio, de Régimen Local de Castilla y León, y artículos 46 y 54.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, ha nombrado Segundo Teniente de Alcalde a Don Salvador Rubio Marín.

Lo que se hace público, por inserción en el **Boletín Oficial de la Provincia**, en cumplimiento de lo preceptuado en el art. 46.1 del R.O.F.

Cueva de Ágreda, 5 de mayo de 2008.- El Alcalde, Antonio José Escribano Pinilla. 1466

## SAN ESTEBAN DE GORMAZ

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 5 y 16 de la Ley 14/1990, de 28 de noviembre de Concentración Parcelaria de Castilla y León, se convoca a todos los partícipes de la Zona de Canal de Ines (Soria), a una Asamblea de Participantes en la Concentración el día 27 de mayo, a las 13 horas, en el Edificio de Usos Múltiples, sito en Plaza Frontón, s/n de San Esteban de Gormaz; siendo el orden del día el nombramiento de seis agricultores de la zona, para constituir la Junta de Trabajo en la Zona de San Esteban de Gormaz-Soto de San Esteban-Aldea de San Esteban.

San Esteban de Gormaz, 29 de abril de 2008.- El Alcalde, Millán Miguel Román. 1477

---

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 5 y 16 de la Ley 14/1990, de 28 de noviembre de Concentración Parcelaria de Castilla y León, se convoca a todos los partícipes de la Zona de Canal de Eza (Soria), a una Asamblea de Partícipes en la Concentración el día 29 de mayo, a las 13 horas, en el Edificio de Usos Múltiples, sito en Plaza Frontón, s/n de San Esteban de Gormaz; siendo el orden del día el nombramiento de seis agricultores de la zona, para constituir la Junta de Trabajo en la Zona de San Esteban de Gormaz-Velilla de San Esteban.

San Esteban de Gormaz, 29 de abril de 2008.- El Alcalde, Millán Miguel Román. 1467

## ALMALUEZ

Por D. Agustín Sanz Cabeza se solicita licencia ambiental para la explotación de ganado ovino situada en parcela 301 del Polígono 11 de Chércoles (Almaluez) al amparo de lo establecido en la Ley 5/2005, de 24 de mayo, de establecimiento de un régimen excepcional y transitorio para las explotaciones ganaderas de Castilla y León, lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la citada Ley, con el fin de que por los interesados puedan presentarse las alegaciones o reclamaciones que se consideren oportunas durante el plazo de veinte días, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia**.

Almaluez, 29 de abril de 2008.- El Alcalde, Santiago Bordegé Hernando. 1472a

---

Por D. Enrique Pascual López se solicita licencia ambiental para la explotación de ganado ovino y caprino situada en parcela 5.315 del Polígono 35 de Aguaviva de la Vega (Almaluez) al amparo de lo establecido en la Ley 5/2005, de 24 de mayo, de establecimiento de un régimen excepcional y transitorio para las explotaciones ganaderas de Castilla y León, lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la citada Ley, con el fin de que por los interesados puedan presentarse las alegaciones o reclamaciones que se consideren oportunas durante el plazo de veinte días, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia**.

Almaluez, 29 de abril de 2008.- El Alcalde, Santiago Bordegé Hernando. 1472b

---

Por D. Santiago Cabeza Lite se solicita licencia ambiental para la explotación de ganado porcino situada en parcela 144 del Polígono 9 de Chércoles (Almaluez) al amparo de lo establecido en la Ley 5/2005, de 24 de mayo, de establecimiento de un régimen excepcional y transitorio para las explotaciones ganaderas de Castilla y León, lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la citada Ley, con el fin de que por los interesados puedan presentarse las alegaciones o reclamaciones que se consideren oportunas durante el plazo de veinte días, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia**.

Almaluez, 29 de abril de 2008.- El Alcalde, Santiago Bordegé Hernando. 1472c

## NAVALENO

*BASES del concurso de promoción interna de Administrativos Ayuntamiento de Navaleño.*

**Primera.- Objeto de la convocatoria:** Es objeto de la presente convocatoria cubrir mediante promoción interna, una plaza de Administrativo, de la Escala de Administración General, Grupo C, de la plantilla de personal funcionario del Ayuntamiento de Navaleño por el sistema de concurso.

**Segunda.- Condiciones de los aspirantes:** Para poder participar en la presente convocatoria deberán reunirse los siguientes requisitos con referencia al día de la finalización del plazo de presentación de solicitudes:

1. Ser funcionario de carrera del Ayuntamiento de Navaleño, Escala de Administración General, Subescala Auxiliar, Grupo D, con al menos dos años de antigüedad en esta Subescala.

2. Estar en posesión del Título de Bachiller, Formación Profesional de segundo grado o equivalente o contar con un antigüedad de al menos de diez años en el grupo D, como auxiliar administrativo.

**Tercera.- Instancias y Admisión.-** Las instancias, solicitando participar en el concurso se presentarán en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Navaleño durante el plazo de veinte días naturales, contados a partir del siguiente al de la publicación de esta convocatoria en el **Boletín Oficial de la Provincia**, en el impreso que figura en el Anexo I de la Presente convocatoria.

**Cuarta.- Comisión calificadora:** La comisión calificadora estará constituida por un Presidente, cuatro vocales y un Secretario designados por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Navaleño.

**Quinta.- Admisión de aspirantes:** Concluido el plazo de presentación de instancias la Presidencia de la Corporación Municipal aprobará la lista provisional de aspirantes admitidos y excluidos y publicará en el **Boletín Oficial de la Provincia** y en el tablón de anuncios, concediendo un plazo de diez días para reclamaciones a tenor del artículo 71 de la Ley 30/92 L.R.J.P.A.C. Las reclamaciones se resolverán positiva o negativamente al aprobar la lista definitiva de admitidos que también se publicará en la forma antedicha.

**Sexta.- Baremación de méritos y nombramiento de funcionarios:** Concluida la valoración de los méritos, la Comisión de Selección publicará el nombre de los funcionarios que han promocionado por orden de puntuación.

Lo que se expone al público durante el plazo de veinte días naturales, contados a partir del siguiente al de la publicación de esta convocatoria en el **Boletín Oficial de la Provincia** para que los interesados puedan presentar sus instancias. El contenido íntegro de las Bases se encuentra a disposición de los interesados en la Secretaría del Ayuntamiento de Navaleño.

Navaleño, 28 de abril de 2008.- El Alcalde, Domingo Heras López. 1473

## ALMAZÁN

Por don Pedro López Lapeña, se solicita licencia ambiental para actividad de bar no musical y restaurante en calle Gran Vía con vuelta a calle San Pedro El Caído de esta Villa.

Lo que se somete a información pública, según lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental de Castilla y León, por el plazo de veinte días, a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia**, para los que puedan verse afectados por la mencionada licencia puedan formular las alegaciones que estimen pertinentes.

Almazán, 5 de mayo de 2008.– El Alcalde, Ángel Núñez Ureta. 1478

## EL BURGO DE OSMA CIUDAD DE OSMA

Aprobado, por Decreto de la Alcaldía de fecha 2 de mayo de 2008 el proyecto Técnico de las obras de Mejora de Abastecimiento obra incluida en Fondo de Cooperación Local 2008 (obra nº 11), se somete a información pública por espacio de ocho días hábiles contados a partir del siguiente a la inserción de este anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia**, para que los interesados puedan examinar el documento técnico y presentar si lo estiman oportuno las alegaciones o reclamaciones que estimen pertinentes.

Burgo de Osma-Ciudad de Osma, 2 de mayo de 2008.– El Alcalde, Antonio Pardo Capilla. 1491

## VIANA DE DUERO

El Pleno de la Asamblea Vecinal de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 25 de abril de 2007, aprobó el Proyecto Técnico de la Obra " Pavimentación C/ Fragua y Talud", obra nº 95 del Fondo de Cooperación Local para 2008, que ha sido redactado por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, D. Carmelo Villanueva Rodrigo, con un presupuesto de 24.000 €, el cual se encuentra en la Secretaría de este Ayuntamiento para que pueda ser examinado por los interesados, y puedan formular las reclamaciones que estimen pertinentes si se creen perjudicados.

Viana de Duero, 28 de abril de 2008.– El Alcalde, Gabriel Mateo Gómez. 1487

## DEZA

Aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 25 de abril de 2008, el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir el expediente para la adjudicación por procedimiento abierto (concurso), de la explotación del bar de las piscinas municipales, durante la presente temporada de verano.

1.- ENTIDAD ADJUDICATORIA. Ayuntamiento de Deza

2.- OBJETO DEL CONTRATO. Arrendamiento del Bar ubicado en las Piscinas Municipales.

3.- PROCEDIMIENTO: abierto, Forma: concurso.

4.- DURACIÓN: Temporada 2008.

5.- OBTENCIÓN DE DOCUMENTOS, INFORMACIÓN: Ayuntamiento de Deza. C/ San Martín nº 7 - 42126 Deza, Soria.

Horario: De lunes a viernes de 9.00 horas a 14.00 horas, excepto jueves.

El pliego de cláusulas administrativas particulares se encuentran en la Secretaría del Ayuntamiento.

6.- PRESENTACIÓN DE OFERTAS: Las ofertas se presentarán en la Secretaría del Ayuntamiento, de lunes a viernes de 9.00 horas a 14.00 horas, excepto jueves, durante el plazo de 15 días naturales siguientes al de publicación de este anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia**. Si el último día del plazo es inhábil, éste se entenderá prorrogado hasta el día hábil siguiente.

7.- APERTURA DE LAS OFERTAS: Se abrirán por la Mesa de Contratación en la Casa Consistorial, a las 12.00 horas del primer viernes hábil siguiente al día en que termine el plazo de presentación de las ofertas.

8.- GASTOS DE ANUNCIOS: Serán por cuenta del adjudicatario.

Deza, 25 de abril de 2008.– El Alcalde, Baltasar Gómez Febrel. 1489

---

## PRESUPUESTO GENERAL PARA 2008

De conformidad con los artículos 112.3 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, 169.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y 127 del Texto Refundido de Régimen Local, de 18 de abril de 1986, y habida cuenta que la Corporación, en sesión celebrada el día 19 de marzo de 2008, adoptó el acuerdo de aprobación inicial del Presupuesto General para 2007, que ha resultado definitivo al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición pública, se hace constar lo siguiente:

### I) RESUMEN DEL REFERENCIADO PRESUPUESTO PARA 2008

#### INGRESOS

##### A) Operaciones corrientes:

Impuestos directos.....	55.200,00
Impuestos indirectos .....	6.000,00
Tasas y otros ingresos.....	66.350,00
Transferencias corrientes .....	85.045,34
Ingresos patrimoniales.....	6.500,00

##### B) Operaciones de capital

Enajenación de inversiones reales .....	9.500,00
Transferencias de capital .....	65.781,25
Pasivos financieros .....	2.929,93
TOTAL INGRESOS.....	297.306,52

#### GASTOS

##### A) Operaciones corrientes:

Gastos de personal .....	67.000,00
Gastos en bienes corrientes y servicios .....	124.100,00
Gastos financieros .....	1.851,59
Transferencias corrientes .....	200,00

##### B) Operaciones de capital

Inversiones reales .....	100.625,00
Pasivos financieros .....	2.929,93
TOTAL GASTOS.....	297.306,52

### II) PLANTILLA Y RELACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO DE ESTA ENTIDAD, APROBADO JUNTO CON EL PRESUPUESTO GENERAL PARA 2008.

#### a) Plazas de funcionarios.

- 1.- Con Habilitación Nacional

1.1.- Secretario-Interventor, 1.

b) *Personal laboral.*

1.1 Operario de Usos Múltiples, 1

1.1 Socorrista, 1

1.1 .Limpiadora, 1.

Según lo dispuesto en el artículo 171.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se podrá interponer directamente contra el citado presupuesto, recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia**.

Deza, 30 de abril de 2008.- El Alcalde, Baltasar Gómez Febrel. 1490

## ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

### JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

*Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Soria de fecha 29 de noviembre de 2007, por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector SUD-B de Cubo de la Solana, promovido por Metrópoli Moderna, S.L. Expte. 154/07.U.*

La Comisión Territorial de Urbanismo de Soria en Sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2007, visto el expediente y teniendo en cuenta los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

I. El 3 de agosto de 2007, tiene entrada en el Registro de la Delegación Territorial, dirigido a la Comisión Territorial de Urbanismo, expediente administrativo y 2 ejemplares del proyecto del Plan Parcial de referencia, a efectos de su aprobación definitiva.

II. Con fecha 14 de junio de 2006 el Ayuntamiento de El Cubo de la Solana, remite un ejemplar de la Modificación de referencia, a los efectos previstos en el art. 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

III. El Servicio Territorial de Fomento con fecha 23 de junio de 2006 procede a emitir el correspondiente informe.

IV. Como quiera que no constaba la Declaración de Impacto Ambiental, fue solicitado al Ayuntamiento la subsanación de esta deficiencia.

V. La Declaración de Impacto Ambiental, es remitida y consta producida por Resolución de la Dirección General de Prevención Ambiental de fecha 23 de julio de 2007 y publicada el 18 de septiembre de 2007.

VI. En el expediente constan los informes del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Excm. Diputación Provincial de Soria, del Servicio Territorial de Medio Ambiente, del Servicio Territorial de Cultura, Comisión territorial de Patrimonio Cultural, informe del Ministerio de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Duero e informe del Ministerio de Fomento, Dirección General Carreteras.

VII. Como quiera que no constaba en el expediente la remisión de un ejemplar al Registro de la Propiedad, tal como dispone el art. 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificado por la Ley 10/2002, de 10 de julio, se solicitó al Ayuntamiento su cumplimiento.

VIII. El Ayuntamiento remite documentación subsanando la deficiencia indicando que se ha enviado un ejemplar del Plan Parcial al Registro de la Propiedad de Soria.

IX. Este Plan Parcial fue aprobado inicialmente, por Resolución de la Alcaldía de 29 de julio de 2006.

X. La aprobación inicial del expediente es sometida al trámite de información pública, durante un mes, mediante anuncios insertos en el **Boletín Oficial de la Provincia de Soria** de 11 de septiembre de 2006, B.O.C y L. de 28 de septiembre de 2006, y en el Diario de Soria de 11 de septiembre de 2006.

XI. Según consta en el acuerdo de aprobación provisional, durante el periodo de exposición pública no se han presentado alegaciones.

XII. El 5 de julio de 2007, el Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad, acordó aprobar provisionalmente el Plan Parcial planteado.

XIII. El Plan Parcial es promovido por la empresa Metrópoli Moderna, S.A, y redactado por el equipo formado por el Arquitecto D. Jesús García Toledo, el Ingeniero D. Luis Plaza Beltrán y el Abogado D. Santiago Soto.

XIV. Plantea el desarrollo y la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable delimitado S.U.D-B de uso residencial. Este sector tiene una superficie de 26,36 has, se sitúa en el paraje "Matas de Morón" al norte del núcleo urbano de Luvia, entre la carretera N-111 y el río Mazos.

XV. La ordenación detallada prevé una superficie de suelo de 118.780 m<sup>2</sup> de uso residencial en vivienda pareada con una superficie edificable máxima de 36.750 m<sup>2</sup> y 210 viviendas; 30.764 m<sup>2</sup> de suelo para 53 viviendas aisladas y 15.382 m<sup>2</sup> edificables, una parcela de equipamiento privado de 25.690 m<sup>2</sup> de suelo y 12.845 m<sup>2</sup> edificables.

XVI. Como reserva de equipamiento público se prevén 6.943 m<sup>2</sup>, 14.698 m<sup>2</sup> de espacios libres y zonas ajardinadas, 32.663 m<sup>2</sup> de viales con 915 plazas de aparcamiento, y una parcela de servicios urbanos de 5.600 m<sup>2</sup>. También se prevé una parcela de 28.512 m<sup>2</sup> de uso deportivo para ampliación del campo de golf colindante.

XVII. El aprovechamiento medio del sector es de 0,232 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un aprovechamiento lucrativo máximo de 61.124 m<sup>2</sup> referido al uso predominante residencial. Los usos compatibles o autorizados son los indicados en el art. 14 de la normativa urbanística municipal.

XVIII. Para el abastecimiento del sector se propone una captación mediante sondeo en la parcela S para su posterior elevación a un depósito de 450 m<sup>3</sup>. No se aportan datos de las características del sondeo ni de calidad del agua.

XIX. Para el tratamiento de aguas residuales se prevé una red separativa en la que las pluviales se vierten al río Mazos, y las fecales se tratarán en una estación depuradora para su posterior vertido también al río Mazos. La EDAR se calcula para una población equivalente de 1500 habitantes, y el tratamiento será mediante fangos activados. El suministro eléc-

trico se resolverá desde una línea aérea en media tensión (15 kv) que atraviesa el sector. Se prevé también dotar a la urbanización de suministro de gas natural.

XX. La gestión del sector será por el sistema de concierto y una única unidad de actuación. El Plan de Etapas propone tres fases para la urbanización del sector con un plazo de tres años para cada fase, iniciándose la primera de ellas tras la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Actuación.

XXI. La normativa actual clasifica estas parcelas como suelo urbanizable delimitado, sector B, de uso residencial en vivienda aislada o pareada, con una densidad máxima de 10 viv/ha, aprovechamiento medio máximo de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, altura máxima de cornisa 7 mt, ocupación máxima de parcela 25%, parcela mínima 625 m<sup>2</sup> con frente de fachada superior a 6 mt, retranqueos frontales de 5 mt, laterales de 3 y 0 mt, posteriores de 4 mt, edificabilidad neta sobre parcela de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se clasifica como sistema general el viario de conexión de los sectores B y C con el núcleo urbano de Lubia, debiendo ser financiada su ejecución por los promotores de ambos sectores en proporción a su aprovechamiento.

XXII. Revisado su contenido, en lo referido al modelo territorial, se señalaron las siguientes observaciones:

- acceso viario al sector S.U.D- B: se propone la conexión directa con una de las rotondas previstas de acceso a la futura A- 15, pero que no se corresponde con el viario de conexión del sector con el núcleo urbano de Lubia, clasificado como sistema general en la normativa municipal vigente. Teniendo en cuenta que un Plan Parcial no puede modificar ni alterar las determinaciones de ordenación general establecidas en el planeamiento municipal (art. 138.2 R.U.C y L), entre las que se incluyen los sistemas generales; y las nuevas previsiones de enlaces con la A-15 ahora conocidas, que justificarían una corrección de las propuestas anteriores, debe redactarse una Modificación Puntual de las NUR que redefina el sistema general de conexión del núcleo urbano de Lubia con los sectores B y C de suelo urbanizable delimitado y con la A-15.

XXIII. Además, respecto del conjunto del documento y con carácter orientativo, se advertía:

- densidad de viviendas prevista en el Plan Parcial: el Plan Parcial tiene una capacidad máxima de 263 viviendas, resultante de aplicar la densidad de 10 viv/ha prevista en las NUM a la superficie del sector, mientras que el R.U.C y L (art. 122.2) establece que las densidades máxima y mínima de población en sectores de suelo urbanizable delimitado de municipios con NUM será de 30 y 20 viv/ha.

XXIV. Teniendo en cuenta que las NUM de Cubo de la Solana son un planeamiento adaptado a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León pero no al Reglamento que la desarrolla, la cuestión que se suscita es determinar cual es la normativa de aplicación en los casos en que se produce contradicción entre las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente y las establecidas en el R.U.C y L, en concreto las determinaciones que tienen que contener los Planes Parciales formulados después de la entrada en vigor de este Reglamento (2 de marzo de 2004).

XXV. Hay que señalar que en el sistema normativo en materia de urbanismo de esta Comunidad Autónoma existen unas normas superiores (Ley y Reglamento) que de acuerdo

con el principio de jerarquía, establecen una serie de pautas y criterios de ordenación urbanística aplicables y vinculantes para todos los instrumentos de planeamiento urbanístico.

XXVI. En atención a este principio de jerarquía que define la relación existente entre Ley y Reglamento de un lado y el planeamiento urbanístico de otro, e igualmente de lo que se deduce de la Disposición Transitoria Sexta del Reglamento, en todo nuevo instrumento de planeamiento urbanístico (en este caso el Plan Parcial del sector S.U.D-B) se permitiría aplicar las determinaciones del planeamiento en vigor si los instrumentos de planeamiento (Planes Parciales, Estudio de Detalle, Planes Especiales...) no citados en las disposiciones anteriores a la Transitoria Sexta estuvieran formulados y aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento.

XXVII. De esta forma, los Planes Parciales que se formulen y cuya tramitación haya comenzado con posterioridad a la entrada en vigor del Reglamento (2 de marzo de 2004) deberán contener las prescripciones del Reglamento, debiendo ajustarse a sus exigencias, y solo se aplicarán las determinaciones del planeamiento general en lo que no contradigan al Reglamento, aun cuando las determinaciones de este sean contrarias a las previstas en el planeamiento general.

XXVIII. En consecuencia, este Plan Parcial deberá prever una densidad de población de 20 viv/ha, según lo indicado en el art 122.2 del R.U.C y L.

- abastecimiento: deberá presentarse datos de la capacidad y calidad del agua de la captación que sirva de abastecimiento al sector.

XXIX. En el punto 3.4.1 de la Memoria se indica una demanda de 5,01 l/seg para suministro del sector y del campo de golf colindante, mientras que en el Anexo 10 se cuantifica esa demanda en 6,67 l/seg, cuestión que debe ser aclarada.

- ordenanzas: se plantean parámetros de ordenación detallada en las ordenanzas de uso residencial núcleos, viviendas aisladas y en equipamiento privado, distintos de los previstos en las NUM (Ficha del sector S.U.D- B), por lo que deben identificarse expresamente y justificar su conveniencia (art. 138.4 R.U.C y L).

XXX. El contenido de cada ordenanza debe ajustarse a lo indicado en el art. 23 de las NUM.

- deberá establecerse una reserva de viviendas con protección pública del 10% de la edificabilidad residencial del sector, según se exige en el art. 38.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, modificado por la Disposición Final 3ª de la Ley 13/2005 de Medidas Financieras.

- coeficientes de ponderación de uso (punto 4.4 Memoria): falta justificación de la asignación de coeficientes de ponderación entre los usos predominante y compatibles, según se indica en el art. 128.2.a) del R.U.C y L.

- condiciones generales de vertido: falta elaborar una norma general de vertido de aguas residuales según lo indicado en el art. 22.3 de las NUM de Cubo de la Solana.

- tramitación de impacto ambiental: El art.157.b del R.U.C y L señala que deben someterse a Declaración de Impacto Ambiental "los Planes Parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable delimitado que no sean colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes", lo que



deberá ser tenido en cuenta en la tramitación de este Plan Parcial. Debe tenerse en cuenta también lo indicado por la Comisión de Prevención Ambiental sobre la tramitación ambiental del Campo de Golf colindante.

XXXI. Se comprueba en el anexo 1 remitido para su aprobación definitiva que se han subsanado las siguientes deficiencias:

- Se justifica el acceso viario al sector con conexión directa a la rotonda prevista en la futura autovía A-15, de forma que el sistema general de vial de servicio previsto en las NN.UU.MM. no comprometa el desarrollo y ejecución de la A-15 prevista en el planificación sectorial.

- Se corrige la densidad de población inicial de 10 viv./Ha. adaptándola a lo dispuesto en la modificación de las NN.UU.MM. aprobada definitivamente el 27 de septiembre y coincidente con la densidad mínima de población del RUC y L de 15 viv./Ha., con la que resultan un total de 395 viviendas.

- Se justifica el no establecer reserva para viviendas de protección pública, por no tener el municipio una población igual o superior a 1.000 habitantes como determina el RUC y L. en su art. 122.e).

- Se establecen y justifican como coeficientes de ponderación, la unidad para el uso residencial y el de 0,45 para los equipamientos.

- Se da nueva redacción a la ordenación detallada y a las Ordenanzas, optando por mantener la prevista en las fichas de las NUM en lugar de identificar y justificar la conveniencia de su modificación, lo que origina contradicciones con la ordenación detallada propuesta por lo que se propone como ordenación no vinculante.

- Se establecen normas para el vertido de aguas residuales en cumplimiento del art. 22.3 de las NUM. del Cubo de la Solana.

- En relación al cumplimiento de las reservas de suelo para espacios libres públicos, equipamientos y plazas de aparcamiento, cumple en lo relativo a espacios libres públicos y equipamientos, aún cuando deberá corregirse el cuadro de comprobación de dichas reservas, en la página 23 de la Memoria, estableciendo como mínimo exigible 13.190 m<sup>2</sup> de suelo tanto para ELUP, como igual superficie para equipamientos, tendiendo en cuenta que el sector dispone de 65.950 m<sup>2</sup> edificables en el uso ponderado.

- En relación a las plazas de aparcamiento, se cumple el mínimo del 25% del total para plazas de uso y dominio público (427 plazas disponibles para una mínimo de 165; 25% de 659 plazas totales), pero se incumple el número total de plazas de dominio público (652 plazas disponibles, con un mínimo del total exigible por el RUCyL de 659) lo que puede corregirse señalando en la Ordenanza correspondiente, la obligación de disposición de dicho número de plazas de dominio público (7 plazas) en las parcelas de equipamiento privado.

- En relación al abastecimiento de agua, se rectifica contradicción en el cálculo de la demanda base estableciendo un total de 8,82 l./s.; pero sigue sin justificarse la disponibilidad de agua en el sector, aportando los datos exigidos en el informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, de origen y calidad de las aguas y del volumen de incremento.

XXXII. Teniendo en cuenta que el apartado 5 del artículo 104 al que nos remite el art. 128.2 b) del RUC y L, determina la resolución completa del ciclo del agua, incluidas las instalaciones independientes de captación y potabilización, justificando en todo caso, su origen y caudal de agua disponible; debe entenderse que no cumple dicha determinación.

XXXIII. Asimismo se tendrá en cuenta lo prescrito en el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental.

Con base en los siguientes:

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Cubo de la Solana se regula urbanísticamente mediante unas Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente con fecha 2 de diciembre de 2004. Igualmente, en fecha 27 de septiembre de 2007 fueron aprobadas las modificaciones puntuales nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, basándose este Plan Parcial en la modificación nº 6.

II. El presente expediente se tramita de conformidad con lo establecido en los artículos 50 a 53 y 55 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y arts. 154 a 158 y 163 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

III. Examinado el expediente administrativo se comprueba que está formal y procedimentalmente completo y que se han subsanado las deficiencias señaladas en los antecedentes nº XXXII y XXXIII. No obstante, se tendrá en cuenta lo prescrito en el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental.

IV. La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para adoptar el presente acuerdo, de conformidad con lo establecido en los arts. 54.2. y 138.2.a.2º de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 161.3. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

VISTOS el expediente, la Ley 5/99, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, los artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y artículos vigentes de sus Reglamentos, la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el medio ambiente, a los instrumentos de planeamiento urbanísticos y demás Disposiciones de general aplicación.

LEÍDA la propuesta de la Ponencia Técnica, la Comisión Territorial de Urbanismo acuerda:

- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector SUD-B, condicionando su publicación a que: en el documento se reflejen las prescripciones establecidas en el informe del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras.

Contra el presente Acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer Recurso de Alzada o cualquier otro que estime procedente el recurrente, ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación en su caso, o a que se produzca

la última publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León o en el **Boletín Oficial de la Provincia de Soria**, según lo dispuesto en los artículos 107.1, 114 y 115 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en relación con el artículo 138.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y con el artículo 408.4 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El referido recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería de Fomento, ubicada en c/ Rigoberto Cortejo, 14 de Valladolid, o ante la Comisión Territorial de Urbanismo sita en Plaza Mariano Granados, 1 de Soria, la cual dará traslado del mismo, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 114.2 de la Ley 4/1999, de 13 de enero citada.

## ANEXO

### PLAN PARCIAL S.U.D.B. LUBIA TEXTO REFUNDIDO

#### MEMORIA

#### 1. INTRODUCCIÓN.

- 1.1.- Antecedentes.
- 1.2.- Objetivos.

#### 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 2.1.- Estructura física.
  - 2.1.1.- Configuración y topografía.
  - 2.1.2.- Climatología.
  - 2.1.3.- Estructura de propiedad.
  - 2.1.4.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
  - 2.1.5.- Características hidrogeológicas.
  - 2.1.6.- Soporte viario e infraestructura exterior.
    - 2.1.6.1- Accesibilidad.
    - 2.1.6.2- Abastecimiento de agua.
    - 2.1.6.3- Saneamiento.
    - 2.1.6.3- Suministro de energía eléctrica.
- 2.2.- Planeamiento General y delimitación del sector.
  - 2.2.1.- Determinaciones de las NUM.
  - 2.2.2.- Clasificación y calificación.
  - 2.2.3.- Límites del sector.
  - 2.2.4.- Condiciones de uso y edificación.
  - 2.2.5.- Aprovechamiento real y susceptible de apropiación.
  - 2.2.6.- Otras afecciones urbanísticas.

#### 3. ORDENACIÓN DEL SECTOR

- 3.1.- Descripción y Zonificación.
  - 3.1.1.- Zonas residenciales.
  - 3.1.2.- Zona de equipamiento y servicios privados.
  - 3.1.3.- Sistema local equipamientos.
  - 3.1.4.- Zona de servicios urbanos.
  - 3.1.5.- Sistema local espacios libres.
  - 3.1.6.- Sistema local viario.
- 3.2.- Cuadro resumen de zonificación.
- 3.3.- Módulos mínimos de reservas para dotaciones locales.
  - 3.3.1.- Sistema local de espacios libres públicos.
  - 3.3.2.- Sistema local de equipamientos.
  - 3.3.3.- Aparcamientos.
- 3.4.- Implantación de infraestructuras.
  - 3.4.1.- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
  - 3.4.2.- Red de saneamiento.
    - 3.4.2.1.- Red de aguas fecales.
    - 3.4.2.2.- Red de aguas pluviales.
  - 3.4.3.- Red de gas natural.
  - 3.4.4.- Red de energía eléctrica.

3.4.5.- Red de alumbrado público.

3.4.6.- Red de telefonía.

3.4.7.- Jardinería.

#### 4. GESTIÓN Y DESARROLLO

- 4.1.- Ámbito de gestión.
- 4.2.- Cumplimiento de deberes urbanísticos.
- 4.3.- Sistema de actuación.
- 4.4.- Determinación del aprovechamiento medio.

#### 5. PLAN DE ETAPAS

#### 6. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

#### 7. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

#### ANEXOS A LA MEMORIA

ANEXO 1.- ANTECEDENTES.

ANEXO 2.- JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.

ANEXO 3.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

ANEXO 4.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES URBANÍSTICAS NECESARIAS.

ANEXO 5.- INTEGRACIÓN EN SU ENTORNO.

ANEXO 6.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, PLAZOS, CONSERVACIÓN Y CONEXIÓN DE LAS EXISTENTES.

ANEXO 7.- GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN.

ANEXO 8.- MEDIOS ECONÓMICOS DE LA ENTIDAD PROMOTORA.

ANEXO 9.- COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR, AYUNTAMIENTO Y FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES.

ANEXO 10.- CÁLCULO DE LA DEMANDA DE AGUA.

#### 1. INTRODUCCIÓN.

##### 1.1 ANTECEDENTES

El ámbito que pretende desarrollarse a través del presente Plan Parcial se localiza en el término municipal de El Cubo de La Solana (Soria), dentro de la Entidad Local de Soria y constituye el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S.U.D.B., delimitado en las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) del Cubo de La Solana.

El Sector citado forma parte del Suelo Urbanizable delimitado, arrojando una superficie en su conjunto de 263.653m<sup>2</sup> según reciente medición, para el cual las NUM prevén un único ámbito de actuación.

La actuación está promovida por "Metrópoli Moderna, S.L." entidad jurídica que actúa en nombre propio como propietaria única de los terrenos, con C.I.F B50614882 y sede social en Zaragoza, Plaza de Los Sitios 9-1ºA 50001.

El presente Plan Parcial (PP) se ajustará en lo posible a las directrices de nomenclatura marcadas por el borrador de la Instrucción Técnica de Planeamiento de la Junta de Castilla y León 2/2005 sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Dado que el presente Plan Parcial desarrolla un suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, definido en unas Normas Urbanísticas Municipales, las determinaciones que deben establecerse son, por remisión del art. 140 del RUCyL, las especificadas en el art. 128 del mismo.

##### 1.2 OBJETIVOS.

El Plan Parcial que se formula tiene como principal objetivo el desarrollo urbanístico del Sector de conformidad con las previsiones del planeamiento general, posibilitando su incorporación efectiva al proceso de urbanización.

Así mismo y de acuerdo con las condiciones establecidas en la ficha individualizada del sector, se pretende dar cabida a los siguientes objetivos:

1.- Definir la ordenación pormenorizada de la totalidad del sector, estableciendo la correspondiente configuración zonal, y teniendo en cuenta muy especialmente su ubicación junto a la zona de "Equipamiento Deportivo" situada al Este.

2.- Procurar las cesiones de dotaciones y espacios libres necesarias para cubrir las reservas contempladas en la legislación urbanística.

3.- Fijar tipologías de viviendas unifamiliares regulando los parámetros de implantación de usos y las condiciones de edificación de cada zona.

4.- Definir el trazado y características básicas de la red interior de comunicaciones y su enlace con la red general, señalando alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.

5.- Definir el trazado y características básicas de las diferentes redes de infraestructuras así como las hipótesis de cálculo de las mismas para su ulterior desarrollo a través del Proyecto de Urbanización.

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### 2.1 ESTRUCTURA FÍSICA.

#### 2.1.1 CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA.

El ámbito del Sector está integrado por un lote homogéneo de terrenos localizados al Norte del pueblo, en el área denominada MATAS DE MORON. La superficie del sector, según reciente medición resulta ser de 263.653m<sup>2</sup>, con una topografía en ligera pendiente, con unas diferencias de cota entre extremos del orden de 15 – 20 m. que obviamente resultan determinantes a los efectos de ordenación (ver plano nº PI-4).

El terreno objeto del Plan Parcial linda por el Este, en su práctica totalidad, con una zona de terreno calificada por las NUM como "Equipamiento deportivo", y que se pretende dedicar a campo de golf; dicho terreno se encuentra siguiendo la ladera natural del terreno hacia el río Mazos, hasta el que llega, encontrándose por tanto a un nivel ligeramente inferior al del sector que se desarrolla en el presente Plan Parcial.

Cabe destacar asimismo la existencia de una zona central en la que el terreno forma una mayor altura, conformando una especie de loma que casi llega hasta un pronunciado meandro del río Mazos; en la parte sur de esta loma se forma, al contrario, una pequeña vaguada que arranca desde la carretera N-111.

Los límites del sector limita son: por el Norte y el Oeste, con el actual trazado de la N-111 y con el sector S.U.D.-C de las NUM – también de carácter residencial –; por el Este, como ya se ha dicho, con la zona de "Equipamiento Deportivo"; por el sur con terrenos rústicos en dirección al casco urbano, y nuevamente con la zona de "Equipamiento Deportivo".

#### 2.1.2 CLIMATOLOGÍA.

Tomando como referencia los valores del observatorio de Soria (período 1.971-2.000), la temperatura media anual del área es de 10,6 °C y la precipitación media anual es de 502 mm. La distribución mensual de estos parámetros es la siguiente:

Soria	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
T °C	2,9	4,4	6,5	8,0	11,9	16,2	20,0	19,9	16,3	11,1	6,5	4,0
P mm	39	38	28	53	61	46	34	30	31	45	45	51

Teniendo en cuenta las características geográficas del área (principalmente altitud), los días de nieve y helada al año son comparativamente numerosos:

Soria	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Días nieve	6	5	4	3	1	0	0	0	0	0	2	4
Días helada	21	17	14	7	1	0	0	0	0	2	11	17

#### 2.1.3 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

En la actualidad los terrenos incluidos en el sector tienen tan sólo dos propietarios: la entidad "Metrópoli Moderna, S.L." (parcelas de referencia catastral nº 173, 174, 175, 176, 177, 178 y 179, por lo que se refiere a todas las sub-parcelas o porciones de las mismas incluidas en el sector), y D. Eugenio Reicio Lafuente (parcela 164, sub-parcela a).

#### 2.1.4 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES.

En los terrenos incluidos en el sector no existe vegetación de relevancia. Actualmente los terrenos tienen escaso uso agrícola; no existe nave agrícola alguna o instalación similar relacionada con la explotación agraria de los terrenos.

Desde el punto de vista de infraestructuras, no existe elemento alguno reseñable; por el sector cruzan líneas de distribución de energía eléctrica, y hay una antena de telefonía móvil.

#### 2.1.5 CARACTERÍSTICAS HIDROGEOLÓGICAS.

La zona de estudio se localiza en la denominada cuenca o cubeta de Almazán. Se trata de un área donde afloran potentes series detríticas (conglomerados, areniscas, arcillas) de edad Terciario rodeadas al norte y al sur por formaciones mixtas (detríticas y carbonatadas) del Mesozoico. Luvia se sitúa, dentro de esta cuenca, en su parte septentrional, a escasos 6-8 Km. del límite con las calizas y otras formaciones cretácicas del entorno de la ciudad de Soria.

La estratigrafía del área de Luvia comprende:

- Serie rocosa detrítica del Terciario:

La serie rocosa detrítica del Terciario está definida por una sucesión relativamente monótona, de varios cientos de metros de espesor total, constituida por niveles de conglomerados, areniscas y arcillas con todos los pasos intermedios (arcillas arenosas, etc.). La cimentación de estos niveles es diversa, pudiéndose encontrar niveles bien cementados junto con otros más sueltos aunque compactos. El espesor unitario de las capas es decimétrico a métrico.

- Materiales sueltos superficiales del Plio-Cuaternario:

Por encima de la serie terciaria se localizan, de forma abundante y extensa, materiales sueltos (gravas, arenas, arcillas) constituyendo una casi constante cubierta que impide la observación de la serie rocosa a excepción de unos pocos lugares. Estos materiales sueltos pueden tener espesores métricos e incluyen:

- Cerros sueltos (rañas) tapizando lomas y suaves cerros.

- Terrazas asociadas a cursos fluviales, más o menos colgadas respecto a su actual nivel.

- Coluviales en laderas y pies de lomas y cerros.

- Aluviales y fondos de valle, asociados a los actuales cursos superficiales y pequeños valles o depresiones.

La serie rocosa del Terciario se encuentra suavemente plegada generando anticlinales y sinclinales de gran amplitud. De forma discordante sobre ella se sitúan los materiales sueltos plio-cuaternarios que se disponen de forma horizontal o sin estructura definida al tapizar laderas y surcos.

La zona de Lubia presenta un suave relieve alomado en el que las principales depresiones (Río Mazo) están típicamente ocupadas por campos de labor y las lomas por extensos pinares.

La alteración y meteorización de la serie rocosa, junto con la presencia abundante de materiales sueltos plio-cuaternarios determina que por todo el área se desarrolle un suelo arcillo-arenoso con piedras o gravas sueltas más o menos dispersas que tapiza y suaviza el relieve.

La red hidrográfica está dominada por el Río Mazo, afluente del Duero que tributa en él a unos 8 Km. al sur del área. En el ámbito del estudio, el Río Mazo describe un amplio meandro encajado en los materiales sueltos de tipo aluvial. Es de destacar que este encajamiento genera un cauce deprimido unos 2-3 m respecto al nivel de la llanura aluvial circundante.

La cuenca superficial del Río Mazo en Lubia y entorno presenta como rasgo más característico la escasa definición de los cursos superficiales secundarios que vierten a él. En muchos casos no se observa cauce alguno (ni flujo de agua) sino una depresión tapizada por suelos arcillo-arenosos en cuyo interior, presumiblemente, se produce el flujo del agua en condiciones hidrológicas favorables.

Desde el punto de vista hidrogeológico, la zona de Lubia se encuadra dentro del denominado Sistema 88 (cubeta de Almazán). Se trata de un acuífero de naturaleza semipermeable instaurado en la formación detrítica alternante de arcillas, arenas y conglomerados. Las características hidrogeológicas de detalle están íntimamente ligadas a la composición geológica en cada punto, de tal forma que los sectores más arenosos y conglomeráticos presentan una mayor potencialidad que aquellos con predominio arcilloso. De forma general, las partes más profundas de la cubeta (en contacto con la serie mesozoica) es más areno-conglomerática.

## 2.1.6 SOPORTE VIARIO E INFRAESTRUCTURA EXTERIOR

### 2.1.6.1. – Accesibilidad.

El acceso al sector se efectúa por el extremo sur del mismo, tal y como se estipula en las NUM. Dado que en la actualidad están ya muy avanzados los trámites para la ejecución de la Autovía de Medinaceli a Soria, en su tramo de Cubo de la Solana a Los Rábanos, entendemos que es un factor fundamental a considerar al plantear los accesos al sector. Como puede observarse en la documentación gráfica, en dicha autovía, y para su acceso al casco urbano de Lubia, se plantean dos rotondas a ambos lados de la autovía, comunicadas por un paso inferior, y un ramal de acceso a una tercera rotonda sobre la carretera N-111 existente; pues bien, ésta última rotonda está situada prácticamente junto al extremo sur del sector, por lo que facilitará de manera extraordinaria el acceso al mismo. Al mismo tiempo, con la construcción de la nueva autovía pensamos que el tráfico que soporte la carretera existente en la actualidad va a quedar drásticamente reducido al de servicio para el propio casco urbano de Lubia, por lo que la conexión entre dicho casco y los dos nuevos sectores de suelo urbanizable previstos en las NUM – el S.U.D.B y el S.U.D.C – no va a requerir vial alguno paralelo a la actual N-111, como estaba previsto en las NUM, el cual, por otra parte, in-

tercedería con la rotonda prevista en la autovía; por esa razón, para acceder al sector hemos planteado simplemente una conexión directa a dicha rotonda.

### 2.1.6.2.- Abastecimiento de agua.

La localidad de Lubia se abastece de agua potable mediante un pozo profundo. A lo largo de las terrazas fluviales del Duero, existen numerosos acuíferos de gran potencia, los cuales circulan a más de 100 m de profundidad. Dichos acuíferos son del tipo confinado de tal forma que mucho de ellos llegan a ser surgentes.

Cerca de la localidad existen pozos de alta calidad y cantidad de agua, como pueden ser los del Manantial de Monte Pinos en Almazán, La Fuente del Pradejón, también en Almazán y otros como los situados en Matamala de Almazán que llegan a expulsar por su boca hasta 50 l/s de forma surgente durante todo el año.

Por ello, es lógico pensar que haciendo una perforación en las inmediaciones del sector se pueda garantizar la demanda de agua.

### 2.1.6.3.- Saneamiento.

En la actualidad, la localidad de Lubia cuenta con un sistema de redes unitario y con un vertido a una fosa séptica aguas abajo del pueblo de escasa efectividad.

Por tanto, el vertido se realiza al río Mazos. Con las nuevas necesidades del sector, se deberá acometer una estación depuradora de aguas residuales para los aproximadamente 1.000 o 1.500 hbe que podrán beneficiarse del nuevo sector.

Por otra parte, sería conveniente, aunque no necesario, que se unificaran los vertidos del sector y del pueblo con el fin de reducir futuros costes de explotación. Sin embargo, en el presente Plan Parcial se dará solución exclusivamente al problema del vertido del Sector, dejando abierta como mera posibilidad –a concretar, en su caso, en futuras negociaciones entre el Ayuntamiento y la empresa promotora– la posible unificación de vertidos con los del pueblo.

### 2.1.6.4.- Suministro de energía eléctrica.

Por las inmediaciones del sector discurren dos líneas aéreas de alta y media tensión, a 45 KV DC y 15 KV SC respectivamente, propiedad de la compañía suministradora Endesa Distribución Electrica S.L.U. El enlace a alguna de dichas redes se efectuará cumpliendo las condiciones de suministro que dicha empresa establezca, para lo que ya se han efectuado las gestiones pertinentes.

## 2.2 PLANEAMIENTO GENERAL y DELIMITACIÓN DEL SECTOR

### 2.2.1 DETERMINACIONES DE LAS NUM.

El planeamiento vigente en el municipio está constituido por las NUM del Cubo de La Solana, aprobadas definitivamente por la Junta de Castilla y León en fecha de dos de diciembre de dos mil cuatro.

Las determinaciones establecidas en dicho documento para el sector se contemplan con carácter genérico en Título VII Ordenanzas del Suelo Urbanizable, artículos 19 a 32 ambos inclusive.

El artículo 32.2, recoge de forma específica la ficha individualizada del sector, donde se establece la delimitación, zo-

nificación básica, asignación de aprovechamiento, e intensidades de uso.

### 2.2.2 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.

El sector forma parte del suelo clasificado como Urbanizable delimitado de las NUM.

En cuanto a calificación, la totalidad del sector tiene un uso global dominante de Residencial Aislada o Pareada.

*Art. 32.2. Sector S.U.D.-B:*

“Se encuentra al norte del casco urbano de Luvia, junto al área de suelo rústico con uso deportivo. Ocupa una superficie de 263.541,08 m<sup>2</sup>. Se prevé el desarrollo de todos los usos permitidos en suelo urbano con predominio del residencial.

Con un aprovechamiento medio del 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una densidad máxima de 10 viviendas por hectárea.

Se fija una ocupación máxima del 25% de la superficie de parcela, siendo la parcela mínima de 500m<sup>2</sup> y permitiéndose una edificabilidad neta sobre parcela de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, cumpliendo necesariamente el art. 36.1.c de la Ley 5/99. Se obliga a respetar un retranqueo frontal de 5 m, laterales de 3 m, y como retranqueo posterior de 4m. El frente de la fachada de la calle no será inferior a 6,00 m. Las edificaciones se desarrollarán en una o dos plantas como máximo en tipología de vivienda aislada o pareada. La altura máxima de las edificaciones será de 7,00 m y la altura libre mínima de piso será de 2,50m.”

Otro uso que deviene en exigible es el de aparcamiento al satisfacer lo dispuesto en el artículo 44.3.b de la ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, que establece una reserva de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante en lugar público incorporada a la red viaria precisa.

La estructura se completa con la existencia de los usos dotacionales básicos complementarios, en aplicación de la Legislación vigente referentes al Sistema local de Espacios Libres Público y de Equipamientos no lucrativos, a los efectos de cumplir las dotaciones mínimas previstas en el artículo 44 de la Ley 5/99, además de la ya citada red viaria.

### 2.2.3 LÍMITES DEL SECTOR.

La delimitación del sector que se recoge en la documentación gráfica del Plan Parcial coincide con la que figura en las NUM, constituyendo además, la totalidad del ámbito definido a efectos de su planeamiento de desarrollo.

A su vez los límites contemplan propiedades catastrales completas, definidas desde un levantamiento topográfico conjunto de la zona.

La superficie que abarca el sector según reciente medición topográfica del mismo, resulta ser de 263.653 m<sup>2</sup>, concordante sensiblemente con la reflejada en las NUM; partiendo de parámetros meramente cartográficos las diferencias de superficie son mínimas, no siendo necesario acudir a reformas puntuales, ni a modificación ni incremento del aprovechamiento lucrativo máximo.

### 2.2.4 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN.

Tal y como se desprende de la ficha individualizada, el planeamiento general establece para el Sector los siguientes parámetros de uso y edificación:

Usos permitidos: Todos los del suelo urbano

Uso predominante: Residencial

Aprovechamiento medio (edificabilidad referida al uso global): 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicable sobre el sector.

Densidad máxima: 10 viv/ha.

Tipologías (en uso predominante): Vivienda unifamiliar adosada o pareada.

Altura máxima de edificación (en uso predominante): 2 Plantas (7 metros)

### 2.2.5 APROVECHAMIENTO REAL Y SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN.

Como se ha visto en las NUM se establece un aprovechamiento medio con un índice de edificabilidad bruto para toda la superficie incluida en el Sector. Dado que la superficie total del sector es de 263.653,00 m<sup>2</sup>, el aprovechamiento será de 0,25 x 263.653,00 = 65.913,25 m<sup>2</sup>, referidos al uso predominante o global, esto es, al residencial.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 19 de la citada Ley 5/1999, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de terrenos y sistemas generales incluidos en el sector se corresponde con el 90% del aprovechamiento medio del mismo, correspondiendo el 10% restante a la Administración actuante en este caso el Ayuntamiento.

En primer lugar, dado que el aprovechamiento real materializable atribuido al sector coincide con el aprovechamiento medio, no será necesario aplicar lo dispuesto en el art. 73.4 de la citada Ley, concretando en el propio sector la materialización total de los derechos, no correspondiendo por este concepto cesión por exceso de aprovechamiento alguno al Excmo. Ayuntamiento para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Por otro lado, el único sistema general previsto es el viario de interconexión definido en el art. 25 de las NUM, a ejecutar entre los dos sectores urbanizables B y C en proporción a sus respectivos aprovechamientos, cuya necesidad queda muy en entredicho por la ejecución de la nueva autovía, como ya se ha comentado en el apartado 2.1.6.1 anterior.

En todo caso, la administración actuante podrá optar por alguna de las posibilidades previstas en el art. 127 de la ley 5/1999, al hacerse cargo del 10% del aprovechamiento que presenta el sector.

### 2.2.6 OTRAS AFECCIONES URBANÍSTICAS.

Una vez analizadas de forma exhaustiva las determinaciones de las NUM se observa que para todo el suelo clasificado urbanizable, no se definen de forma estricta sistemas generales, significados como aquellos elementos vertebradores de la estructura orgánica que lleven aparejada la existencia de un soporte territorial susceptible de ser calificado, es decir, que abarque el sistema de espacios libres (parques y jardines), la red de comunicaciones (trama viaria principal) y equipamiento comunitario general.

## 3. ORDENACIÓN DEL SECTOR.

### 3.1 DESCRIPCIÓN Y ZONIFICACIÓN.

El objetivo básico del Plan Parcial es conseguir un desarrollo urbanístico de 2ª residencia de calidad, apoyado en la ejecución de un campo de golf en el terreno colindante, pero sin impedir la utilización de éste último de forma independiente a las viviendas. El diseño de dicho campo de golf se ha realizado de

forma coordinada con el del presente Plan Parcial, ya que ambas iniciativas están promovidas por la misma entidad.

Se plantea un vial principal que cruza todo el sector de sur a norte, y que sirve de acceso a las diferentes parcelas en que se organiza el terreno. Al final del mismo, en su extremo norte, dada la imposibilidad de enlazar con la carretera nacional actual, se ha optado por ejecutar un fondo de saco que obligue a volver hacia atrás para salir de la urbanización; con ello se consigue, por otro lado, que la entrada a la urbanización y al campo de golf sea única, y se pueden organizar con mayor claridad los tráficos.

A lo largo de este vial principal se estructuran todas las zonas en que se organiza el terreno, y que describimos en los siguientes apartados, si bien debe significarse en todo caso, que bajo la denominación genérica de zona se engloban aquellas áreas uniformes con condiciones homogéneas de uso y edificación pero susceptibles de subdividirse en unidades prediales y proyectuales de menor entidad a efectos de su ulterior desarrollo edificatorio.

### 3.1.1.- ZONAS RESIDENCIALES.

Se proyectan dos tipos de zonas residenciales:

- Las denominadas "núcleos", en las que las viviendas –en un número del orden de 10 a 15 aproximadamente–, se agrupan en zonas con carácter independiente entre sí, lo cual permitirá, al ir construyendo cada núcleo de forma autónoma, una ejecución escalonada en el tiempo, sin que la sensación de toda la urbanización sea como la de una obra "inacabada" en tanto no se ejecute en su totalidad. Son las parcelas denominadas R.1, R.2, R.3 y R.4.

En estos núcleos se pretende una imagen más compacta de la edificación, que sirva de límite claro ante el campo de golf. Por su interior se trazan viales de carácter casi prácticamente peatonal, ya que sirven exclusivamente para el acceso a las viviendas de cada núcleo, y acaban siempre en fondo de saco, es decir, no tienen tráfico de paso alguno. Estas calles internas arrancan siempre en el eje principal de la urbanización, y, generalmente siguiendo la pendiente descendente del terreno, van a dar al campo de golf –en principio un espacio verde de calidad–, de tal manera que los peatones que así lo deseen puedan fácilmente beneficiarse de sus vistas. La única parcela que no linda directamente con el campo de golf es la R.4.

Hay que señalar también que, como puede verse en los planos de "Propuesta no vinculante" (planos P-0 a P-23), las calles internas se completan en cada uno de los núcleos con otras calles transversales que, al empalmar uno con otro los núcleos colindantes, permitirán un recorrido peatonal entre las viviendas a lo largo de toda la urbanización. En los cruces entre ambos sistemas de viales cuasi peatonales se configuran ensanchamientos o replacetas que contribuyen a evitar la monotonía de un trazado vial rectilíneo de excesiva longitud.

La superficie total de las zonas R.1 a R.4 es de 118.780,55 m<sup>2</sup>, y en ellas se prevé un total de 342 viviendas, de tipología adosada o pareada, con una edificabilidad máxima de 51.300 m<sup>2</sup>, a razón de 150 m<sup>2</sup>/viv.

- Las de viviendas unifamiliares en parcela individual. Se ubican en el extremo oeste del sector, en la zona de mayor elevación del terreno, a fin de que con la separación producida por el vial principal, así como por el propio desnivel des-

centente que sigue teniendo el terreno en la zona de núcleos, se coarte lo menos posible la vista sobre el campo de golf. Son las parcelas R.5 y R.6.

La superficie total de las zonas R.5 y R.6 es de 30.764,70 m<sup>2</sup>; en ellas se prevé la edificación de 53 viviendas de tipología unifamiliar aislada, con una edificabilidad máxima de 10.600 m<sup>2</sup>, esto es, a razón de 200 m<sup>2</sup>/viv.

### 3.1.2.- ZONA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIO PRIVADOS.

Además de las viviendas propiamente dichas, es necesario prever una zona de equipamiento y servicios privados, en la que se ubiquen tanto las áreas comunes de la urbanización –bar-cafetería, posible tienda de artículos de primera necesidad, piscina, vestuarios, servicios, pistas de tenis y/o paddle...–, como alguna edificación de tipo hotelero, e incluso las instalaciones propiamente al servicio del campo de golf, fundamentalmente la casa-club. Pues bien, toda esta zona de equipamiento y servicios se ha pensado que lo mejor es situarla bien centrada en la urbanización, planteándose en un principio en la loma o elevación central descrita en el apartado 2.1.1, desde donde evidentemente las vistas hacia el campo de golf y en todas las direcciones serían muy buenas; lamentablemente ello no ha sido del todo posible, dado que el campo de golf ha precisado más terreno del estrictamente calificado como "Equipamiento Deportivo" en las NUM –fundamentalmente a causa de su configuración excesivamente estrecha junto a la parcela R.2, lo que hace inviable un trazado de los hoyos de ida y vuelta, y por tanto deja sin aprovechar como campo de golf toda la gran zona rectangular situada el norte del sector–.

Evidentemente es deseable, en principio, que la utilización de los diferentes equipamientos y servicios puedan hacerse indistintamente tanto por los propietarios de las viviendas como por los socios del campo de golf e incluso por los posibles huéspedes del hotel, por lo que se establecerán, si así se considera conveniente, entre dichas entidades los adecuados compromisos de utilización que permitan, por ejemplo, usar a las personas alojadas en el hotel las pistas de tenis, o a los socios del campo de golf la piscina de la urbanización o los vestuarios. Como quiera que estas relaciones internas se hallan en la actualidad sin definir con precisión, se deja la puerta abierta a su futura concreción, limitándonos en el Plan Parcial a subdividir la zona de equipamiento y servicios en tres subparcelas:

- E.P.1: zonas comunes de la urbanización (bar-cafetería, posible tienda de artículos de primera necesidad, piscina, vestuarios) y casa-club del campo de golf.

- E.P.2: zona de uso hotelero.

- E.P.3: zona de equipamiento deportivo (pistas de tenis, paddle, etc.).

Dentro de la zona de equipamiento y servicio privados incluimos también la parte destinada a campo de golf, a la que se denomina E.P.4, el cual, por las razones ya expuestas, precisa más terreno que el calificado como "Equipamiento Deportivo" en las NUM. Su ubicación junto a la zona donde se ha de situar la "casa-club" no es baladí, ya que esta zona del campo de golf es precisamente la prevista para situar el arranque del hoyo nº 1 y el final del nº 18, así como el hoyo nº 9, a fin de facilitar el inicio y la terminación del recorrido completo, así como la realización de medio recorrido.

La superficie total de las sub-parcelas E.P.1 a E.P.3 es de 25.690,23 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad total de 9.000,00 m<sup>2</sup>. Como es natural esta edificabilidad podrá situarse libremente sobre las sub-parcelas E.P.1 (servicios comunes) y E.P.2 (hotel), en función de sus respectivos programas de necesidades, pero no se precisará en la sub-parcela E.P.3, destinada a pistas deportivas.

La superficie de la zona E.P.4 (parte del campo de golf), es de 28.511,88 m<sup>2</sup>, y lógicamente, no precisa edificabilidad alguna.

### 3.1.3.- SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS.

Se emplazan a la entrada del sector, por entender que es la zona más próxima al casco urbano de Luvia y, por ello, la más adecuada para ubicar usos de carácter público.

A efectos de establecer las exigibles reservas dotacionales para el Sistema Local de Equipamientos, existe la obligatoriedad de prever al menos 20m<sup>2</sup> suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante, con un mínimo del 5% de la superficie del sector (conforme al artículo 128 del RUCyL), lo que exige una superficie mínima de 13.182,65m<sup>2</sup>, de los cuales al menos el 50% serán de titularidad pública.

Se denomina zona E.Q., y su superficie es de 6.943,15 m<sup>2</sup>; tiene una edificabilidad máxima de 3.471,58 m<sup>2</sup>, a razón de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que se destinarán a usos de carácter dotacional público, a decidir por el Ayuntamiento.

### 3.1.4.- ZONA DE SERVICIOS URBANOS.

Es la destinada a albergar servicios e infraestructuras urbanas del sector. La ubicación en esta parcela de la depuradora obliga a que su ubicación sea en el punto más bajo del sector.

Se denomina zona S.U., su superficie es de 5.600,66 m<sup>2</sup>, y su edificabilidad es de 2.800,33 m<sup>2</sup>, a razón de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 3.1.5.- SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES.

En vez de concentrarla en una sola zona, se ha preferido repartirlas un poco por todo el sector, ya que entendemos que realmente el campo de golf –espacio libre de calidad y presumiblemente con un buen mantenimiento– ya es por sí sólo una zona verde de suficiente entidad como para dotar a toda la urbanización de un carácter privilegiado en su conjunto.

La zona E.L.1 se desarrolla de tal manera que se respeten las servidumbres precisas junto al río Mazos –zona fluvial definida en el art. 28 de las NUM: 25 m.– y las líneas límite de la edificación tanto para la actual carretera N-111 (25 m. desde la arista exterior de la calzada), como de la futura autovía (50 m.).

La superficie total de estas zonas, denominadas E.L.1 a E.L.4, es de 14.698, 23 m<sup>2</sup>. No tienen edificabilidad alguna.

### 3.1.6.- SISTEMA LOCAL VIARIO.

El vial principal (VI-1), como ya se ha indicado anteriormente, recorre de sur a norte todo el sector. La conexión al sistema viario existente en la actualidad, y al casco urbano de Luvia, se efectuará a través de la rotonda prevista en la nueva autovía (ver apartado 2.1.6.1 de esta misma Memoria), ya que, en función de los plazos de ejecución de la misma y del presente Plan Parcial, es muy probable que no sea necesario ejecutar el viario de interconexión descrito en el art. 25 de las NUM. Su perfil transversal puede verse en el plano nº PO-5, y consta de calzada para tráfico rodado, aceras a ambos lados –de mayor

anchura la ubicada en el lado Este, a fin de tener suficiente espacio para la implantación de todos los servicios–, y zonas de aparcamiento público en batería.

Además del vial principal, se prevé otro para tráfico mixto (rodado y peatonal), designado como VI-2, que servirá para dar acceso a la zona de núcleos R.4 y a la de viviendas unifamiliares R.5. dado el escaso tráfico que va a soportar, se proyecta con calzada continua, sin aceras.

Por último, y todo a lo largo del sector, en su límite con el campo de golf, se plantea un vial para tráfico peatonal y de bicicletas, denominado VI-3, que permitirá la realización de paseos tranquilos a la vera del campo de golf. Este vial sirve además de colector al que van a parar todos los viales internos de cada uno de los núcleos.

Todos estos tipos de viales, sus trazados y perfiles pueden examinarse en los planos correspondientes.

Estas zonas se denominan VI.1 a VI.3, y su superficie total es de 32.663,60 m<sup>2</sup>. Tampoco tienen edificabilidad alguna.

## 3.2 CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN.

ZONIFICACIÓN				
ZONAS PRIVADAS	zonas	sup.terrenos	edificabilidad	nº. Viviendas
USO RESIDENCIAL (núcleos)	R.1	7.674,54	3.300,00	22
	R.2	35.545,85	15.300,00	102
	R.3	34.876,67	15.150,00	101
	R.4	40.683,49	17.550,00	117
	<b>Total</b>	<b>118.780,55</b>	<b>51.300,00</b>	<b>342</b>
USO RESIDENCIAL (casas aisladas)	R.5	16.229,77	5.200,00	26
	R.6	14.534,93	5.400,00	27
	<b>Total</b>	<b>30.764,70</b>	<b>10.600,00</b>	<b>53</b>
EQUIPAMIENTO PRIVADO	E.P.1	10.925,13		
	E.P.2	10.891,10	9.000,00	
	E.P.3	3.874,00		
	<b>Total</b>	<b>25.690,23</b>	<b>9.000,00</b>	
CAMPO DE GOLF	E.P.4	28.511,88		
	<b>Total</b>	<b>28.511,88</b>		
<b>TOTAL ZONAS PRIVADAS</b>		<b>203.747,36</b>	<b>70.900,00</b>	<b>395</b>
<b>RESERVAS DE SUELO</b>				
SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO	E.Q.	6.943,15	3.471,58	
SERVICIOS URBANOS	S.U.	5.600,66	2.800,33	
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES	EL.1	10.544,39		
	EL.2	1.002,24		
	EL.3	1.736,64		
	EL.4	1.414,96		
	<b>Total</b>	<b>14.698,23</b>		
SISTEMA LOCAL VIARIO				
tráfico rodado	VI.1	13.943,89		
tráfico mixto	VI.2	3.707,74		
tráfico peatonal + bicicletas	VI.3	15.011,97		
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>32.663,60</b>		
<b>TOTAL ZONAS PUBLICAS</b>		<b>59.905,64</b>	<b>6.271,91</b>	
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>263.653,00</b>	<b>77.171,91</b>	<b>395</b>

## 3.3 MÓDULOS MÍNIMOS DE RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES.

A efectos de fijar la adecuada graduación en la previsión de reservas dotaciones y espacios libres debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el art. 46 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

### 3.3.1.- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Debe reservarse una superficie de al menos 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles de uso predominante, con un mínimo del 5% de la superficie total del sector, lo cual se traduce en una exigencia mínima de 13.182,65 m<sup>2</sup>.

La superficie prevista (zonas E.L.1 a E.L.4) es de 14.698,23 m<sup>2</sup>.

3.3.2.- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS.

Para el Sistema Local de Equipamientos existe la obligatoriedad de prever al menos 20m<sup>2</sup> suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construíbles en el uso predominante, con un mínimo del 5% de la superficie del sector (conforme al artículo 128 del RUCyL), lo que exige una superficie mínima de 13.182,65m<sup>2</sup>, de los cuales al menos el 50%, es decir 6.591,33 m<sup>2</sup>, serán de titularidad pública.

Entre todas las zonas E.P.1 a E.P.3 (equipamiento privado) y la E.Q. (equipamiento público) se delimita una superficie total de 32.633,38 m<sup>2</sup>; y ésta última, la zona de equipamiento público tiene 6.943,15 m<sup>2</sup>.

3.3.3.- APARCAMIENTOS.

Se precisa 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad de uso predominante, es decir, un total de 619 plazas, de las cuales al menos un 25 % estarán en espacios de uso y dominio público, y al menos un 50% serán de titularidad privada.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras, se reserva un 3% de las plazas de aparcamiento ubicadas en viales de uso público para su uso por discapacitados. Asimismo, en los viales internos de los núcleos, se señalarán plazas para discapacitados en la misma proporción.

En el cuadro adjunto se refleja el cumplimiento de todas las limitaciones anteriores.

COMPROBACIÓN RESERVAS DE SUELO (art. 128 Reglamento Urbanismo)						
	LIMITACIÓN LEGAL		MINIMO EXIGIBLE	SUPERFICIE RESERVADA EN EL PLAN PARCIAL		OBSERVACIONES
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES	20m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> uso predominante	12.380,00				
	mínimo 5% sup. sector	13.182,65	13.182,65	Zonas E.L.1 a E.L.4	14.698,23	CUMPLE
SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS	20m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> uso predominante	12.380,00		Zonas E.P.1 a E.P.3 (privados)	25.690,23	
	mínimo 5% sup. sector	13.182,65	13.182,65	Zona E.Q. (públicos)	6.943,15	
				<b>Total</b>	<b>32.633,38</b>	<b>CUMPLE</b>
	Titularidad pública (art. 106): mínimo 50%		6.591,33	Zona E.Q. (públicos)	6.943,15	CUMPLE
SISTEMA LOCAL VIARIO: PLAZAS DE APARCAMIENTO	Total: 1 plaza/100 m <sup>2</sup> uso predominante	619	619		915	CUMPLE
	- de uso y dominio público (art. 104.3.a): mínimo 25%	155	155	nº plazas aparcamiento en viales	427	CUMPLE
	- de titularidad privada (art. 104.3.b): mínimo 50%	310	310	nº plazas aparcamiento en viviendas	263	
				nº plazas aparcamiento en interior núcleos	225	
			<b>Total</b>	<b>488</b>	<b>CUMPLE</b>	
DATOS SECTOR						
Superficie sector =				263.653,00		
Superficie edificable del uso				61.900,00		

3.4 IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

3.4.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.

Para cubrir las necesidades de las edificaciones y espacios libres previstos se proyecta una red completa que se define en el plano PO-6 "Plano de red de abastecimiento de agua", y deberá desarrollarse de forma pormenorizada en el correspondiente Proyecto de Urbanización, ajustándose a la normativa vigente en cuanto a trazados, materiales y caudales. El suministro se realizará mediante un pozo profundo situado en la parcela S, según se indica en la documentación gráfica.

Desde el pozo se elevará el agua a un depósito situado en la propia parcela S de una capacidad de al menos 450 m<sup>3</sup>. Con el fin de garantizar una presión mínima de 25 mca, se instalará a pié de depósito un grupo de presión de 5,5 CV capaz de elevar la presión de la red hasta 35 mca con un caudal de 54 m<sup>3</sup>/h.

El tipo de red será mixta, con una malla entre el vial 2 y parte del vial 1 y una ramificación por el vial 1 hasta el final del sector. No será necesario el cierre de la malla por el extremo norte del sector, ya que el beneficio de la malla es escaso en relación al coste de la obra.

En cuanto al riego, la red que se propone está constituida por bocas de riego distribuidas por las aceras de las calles para limpieza de los viales.

En las zonas ajardinadas se prevé la instalación de ramales que partiendo de la general abastezcan a un sistema de riego de tal manera que abarque la totalidad del espacio libre. Dicha red, se definirá en el Proyecto de Urbanización, y deberá dotar a los parques y jardines públicos de un sistema de riego por aspersión de cobertura total.

DOTACIONES ASIGNADAS.

El abastecimiento de agua potable se realiza mediante tubería de PVC de orientación molecular o de fundición dúctil en los ramales principales y podrán ser de polietileno las acometidas domiciliarias de parcelas.

Se considerará, para el cálculo de la red, una demanda base de 450 m<sup>3</sup>/día, con un coeficiente de punta de 2,40. El número medio de habitantes por vivienda se considerará de 3,5. Los cálculos de la red se llevarán a cabo con una demanda base de 8,82 l/seg, que cubre las estimaciones realizadas tanto para la urbanización incluso hidrantes de incendios- como para el del campo de golf, tal como puede verse en el Anexo nº 10 "Cálculo de la demanda de agua", realizado por la empresa Terranova.

Para los hidrantes de incendios, según Normativa, se prevé un caudal unitario de 1 l/seg., con una presión mínima de 2 Kg/cm<sup>2</sup>. Los hidrantes de incendios de DN 80 m se instalarán en las zonas públicas, y la separación máxima entre ellos no será superior a 200 metros, medidos por vía pública. La red debe ser adecuada para el funcionamiento simultáneo y más desfavorable de dos más próximos, con presión residual no inferior durante una hora a 2 kg/cm<sup>2</sup>.

MATERIALES y DIAMETROS.

Las tuberías a instalar en la red general tendrán un diámetro mínimo de 90 mm, atendiendo al hecho de soportar hidrantes de incendios y a fin de conseguir en ramales secundarios velocidades de transporte del agua adecuadas por razones sanitarias.

Las tuberías serán de PVC de orientación molecular, con diámetros entre 90 mm y 160 mm con una presión nominal de 16 atm.

Las acometidas de parcelas individuales se realizarán con tubería de polietileno de 32 mm, las de los núcleos serán de PVC orientada de DN 90 y por ultimo las cometidas de las zonas verdes serán de 63 mm de polietileno.

Las bocas de riego, cada aproximadamente 50 m, serán de fundición dúctil con DN 40 mm. En los puntos bajos se instalarán desagües de fundición de DN 50 mm. En los puntos altos se diseñarán ventosas de DN 50 mm.



### 3.4.2 RED DE SANEAMIENTO.

Se trata de una red separativa de saneamiento en donde las aguas fecales se recogen independientemente de las aguas de lluvia y son tratadas en una EDAR antes de ser vertidas al cauce receptor. La red de saneamiento proyectada se define en los planos PO-7 "Plano de red de saneamiento -fecales" y PO-8 "Plano de red de saneamiento- pluviales". Deberá desarrollarse de forma pormenorizada en el correspondiente Proyecto de Urbanización, ajustándose a la normativa vigente en cuanto a trazados, materiales y caudales.

#### 3.4.2.1. Red de aguas fecales.

En cuanto a la red de fecales, en virtud de las rasantes de las calles se deberá configurar una red de vertido único a la EDAR, la cual deberá situarse en la parcela S. De este modo, los viales 2 y parte del 1 verterán hacia el sur y el resto hacia el centro del vial 1. Atravesando una parcela por una futura calle interior se llega al carril bici perimetral y desde allí, atravesando parte del futuro campo de golf se llegará a la EDAR.

Las tuberías serán de PVC corrugado de diámetro mínimo 250 mm y en cabecera se instalarán cámaras de descarga o elementos que permitan la limpieza del colector.

La dotación de aguas fecales será del 90% del agua potable para usos doméstico y hotelero.

#### PUNTO DE VERTIDO.

La depuradora deberá ser capaz de tratar las aguas fecales de unos 1.500 hbe. El proceso de depuración será por fangos activos con oxidación prolongada y deberá contar con deshidratación de fangos. Las características del efluente serán las exigidas por la Confederación Hidrográfica del Duero.

#### 3.4.2.2. Red de aguas pluviales.

Los colectores de pluviales se diseñarán para un período de retorno de 25 años y para la obtención de la intensidad máxima de lluvia se empleará el mapa de precipitaciones máximas diarias del Ministerio de Fomento o cualquier fórmula empírica debidamente justificada en la zona.

Todas las parcelas contarán con acometida de pluviales en su punto bajo. De éste modo se permitirán varios vertidos puntuales. Las canalizaciones serán de PVC corrugado de rigidez 8 kN/m<sup>2</sup> con diámetros mínimos de 315 mm. Los sumideros se colocarán cada 25 m.

### 3.4.3 RED DE GAS NATURAL

Se pretende dotar de instalación de gas a toda la urbanización, siempre y cuando el suministrador principal (Gas Castilla y León), ante el que se han efectuado gestiones previas, lo considere conveniente y formule unas condiciones de suministro adecuadas. No obstante, se ha diseñado una red de forma aproximada a base de tubería de polietileno SDR-11 para redes de gas con diámetros entre 90 y 160 mm. Las acometidas a parcelas individuales serán de 32 mm y las de núcleos de 63 mm. Se deberá diseñar al menos un depósito de gas de 10.000 l. de capacidad.

A la entrada de cada inmueble se dispondrá la arqueta para llave de paso siendo ésta normalmente de latón.

### 3.4.4 RED DE ENERGIA ELÉCTRICA.

El suministro eléctrico a toda la urbanización se realizará en media tensión a 15 KV, desde una línea de distribución eléc-

trica existente propiedad de la compañía suministradora y que discurre por los terrenos de la urbanización. El suministro eléctrico a las parcelas se realizará en B.T. desde dos Centros de Transformación en Caseta Prefabrica de Hormigón a instalar, por medio de líneas de distribución subterráneas a la tensión de 400/230 V, en sistema trifásico y a la frecuencia de 50 Hz.

La red se define en los planos PO-11 "Plano de red eléctrica (Media y Baja Tensión) y PO-12 "Plano de red eléctrica: soterramiento líneas aéreas". El desarrollo futuro de la red se ajustará en todo a las directrices y normas de la compañía suministradora, la cual cuenta con toda la información sobre el Sector, considerando aceptable las propuestas aquí efectuadas.

#### DOTACIONES ASIGNADAS.

La previsión de cargas se realiza en función del uso al que van a ser destinadas las parcelas, por lo que tendremos:

Potencia para 263 viviendas.: 998 KW.

Potencia para hotel de 80 habitaciones: 600 KW.

Potencia para campo de golf y casa club: 100 KW.

Potencia para alumbrado público: 50 KW.

Potencia para depuradora: 120 KW.

Potencia para bombeos: 120 KW.

Total potencia prevista: 1.988 KW.

De acuerdo con las potencias normalizadas de los transformadores de potencia por la compañía eléctrica Endesa Distribución Electrica S.L.U, y considerando los coeficientes de simultaneidad convenientes, se instalarán 3 transformadores de 630 KVAs, dos para las viviendas y un tercero para la zona de equipamiento y hotel, en edificio prefabricado de hormigón. Todo esto nos lleva a colocar una Potencia total de 1.890 KVAs.

Dada la circunstancia de que por los terrenos que ocupa la nueva urbanización, discurren dos líneas aéreas de alta y media tensión, a 45 KV y 15 KV respectivamente, propiedad de la compañía suministradora, Endesa Distribución Electrica S.L.U., debemos de realizar una reforma de dichas líneas, que consistirá en la variación de su trazado y en el soterramiento de las mismas.

El suministro eléctrico a la urbanización, según condiciones de suministro solicitadas a ENDESA, se realizará desde la Línea Aérea de Media Tensión a 15 KV que discurre a lo largo de los terrenos de la urbanización y que debemos de variar su trazado y soterrarla. Al hacer este soterramiento se integrarán en dicha línea los centros de transformación a instalar en la urbanización, que serán en caseta prefabricada de hormigón de 1x630 KVAs cada uno, distribuidos según planos, de tal forma que queden integrados en dicha L.S.M.T. a 15 KV.

Para la variación de la Línea Aérea de Alta Tensión a 45 KV en Doble Circuito será necesario realizar las siguientes obras:

- Construcción de una L.A.A.T. a 45 KV en D.C. de aproximadamente 130 metros de longitud, con la instalación de 2 apoyos metálicos.

- Construcción de una Línea Subterránea de A.T. a 45 KV en D.C., de aproximadamente 1.800 metros de longitud, que discurrirá por la calle central de la urbanización, compuesta por canalización subterránea y conductores aislados de A.T.

- Montaje de dos apoyos metálicos para la realización de dos conversiones de línea aérea en doble circuito a línea subterránea doble circuito.

Para la variación de la Línea Aérea de Media Tensión a 15 KV en Simple Circuito será necesario realizar las siguientes obras:

- Construcción de una L.A.M.T. a 15 KV en S.C. de aproximadamente 430 metros de longitud, con la instalación de 4 apoyos metálicos.

- Construcción de una Línea Subterránea de M.T. a 15 KV en S.C., de aproximadamente 1.870 metros de longitud, que discurrirá por la calle central de la urbanización, compuesta por canalización subterránea y conductores aislados de M.T.

- Montaje de dos apoyos metálicos para la realización de dos conversiones de línea aérea en simple circuito a línea subterránea en simple circuito.

Para la realización de la red de distribución en Baja Tensión a 400/230 V por los terrenos de la urbanización será necesario realizar las siguientes obras:

- Construcción de 10 Líneas Subterráneas en B.T. a 400/230 V, para suministro eléctrico a parcelas, casa club, bombeos y depuradora. Dichas línea estarán compuesta por conductores aislados de aluminio.

- Construcción de canalizaciones enterradas bajo aceras y calzadas compuestas por tubos de polietileno de Ø160 mm y arquetas de distribución normalizadas.

- Montaje de módulos de contadores para viviendas unifamiliares con reparto de red.

#### 3.4.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

La red se define en el plano PO-13 "Plano de red eléctrica: Alumbrado público". Para la realización de dicha red será necesario realizar las siguientes obras:

- Construcción de 2 centros de mando de alumbrado público para medida, protección y control de los circuitos de alumbrado exterior.

- Construcción de redes de alumbrado publico para alimentación de luminarias compuestas por canalizaciones subterráneas bajo tubo, arquetas registro, conductores aislados de cobre y red de puesta a tierra.

- Montaje de columnas de 4 metros de altura con luminarias de V.S.A.P. de 150 W y equipos de reducción de flujo para ahorro de energía eléctrica.

#### 3.4.6 RED DE TELEFONÍA.

La red se define en el plano PO-10 "Plano de red telefónica".

Las canalizaciones se ejecutarán de acuerdo con las condiciones de la compañía suministradora, bajo doble tubo de PVC de Ø110, con las arquetas tipos H, D y M necesarias; el entronque con la red existentes se ejecutará en el punto señalado en planos.

#### 3.4.7 JARDINERÍA.

Se define en el plano PO-14 "Plano de jardinería y riego". Se plantean zonas con caminos terreros y zonas con tierra vegetal para su posterior sembrado; a todas las zonas de tierra vegetal se les dota de instalación de riego a base de tubería de Ø50 de polietileno.

Además se prevé la colocación de arbolado en los alcorques a tal fin previstos en las aceras de la vía principal. Las especies vegetales señaladas lo son a título orientativo, pudiendo

ser substituidas en la ejecución definitiva de la urbanización por otras que se consideren más adecuadas.

### 4. GESTIÓN Y DESARROLLO.

#### 4.1 ÁMBITO DE GESTIÓN.

Las características morfológicas, estructura de propiedad y previsiones de desarrollo de la actuación, de conformidad con las determinaciones del planeamiento, aconsejan la conveniencia de delimitar una única Unidad de Actuación que abarca la totalidad del sector como ámbito completo de la actuación integrada (art. 73 de la ley 5/1999).

#### 4.2 CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.

De conformidad con la legislación urbanística aplicable, la Entidad Promotora conoce y asume las obligaciones de respetar el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, así como la participación solidaria en la consolidación de las infraestructuras de carácter general externas al sector, necesarias para asegurar su correcta integración en el proceso de urbanización.

Las cesiones obligatorias del Plan Parcial que se refieren a las zonas calificadas como viario, zonas verdes públicas y dotaciones locales de carácter público, se formalizarán en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación que se redacte en ejecución del Plan Parcial. También en dicho instrumento de gestión urbanística se definirá la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, la cual se efectuará mediante la entrega de los terrenos correspondientes o mediante la tramitación –previa o simultánea al propio Proyecto de Actuación, según lo dispuesto en el art. 256 del RUCyL– del correspondiente convenio urbanístico de gestión.

Por otra parte, el proceso de urbanización y de edificación podrá, si así se considera conveniente, simultanearse, de conformidad con la normativa vigente.

#### 4.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

La gestión del Sector habrá de desarrollarse por el sistema de Concierto, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 78 y siguientes de la ley 5/1999 de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.

La elección del sistema de actuación se justifica dado que tan sólo hay dos propietarios en el sector, siendo perfectamente factible la actuación unitaria de ambos para desarrollar la gestión urbanística del mismo, tal como se señala en el art. 78 de la LUCyL. Cuentan, en todo caso, con los medios económicos-financieros necesarios para abordar dicho desarrollo urbanístico.

#### 4.4. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 128.2.f) del RUCyL, debe calcularse el aprovechamiento medio del sector, siguiendo las normas del art. 107. Para ello procedemos a calcular el valor de repercusión del suelo para cada uno de los usos lucrativos previstos en el Plan Parcial: el residencial (no distinguimos, a efectos de valor de repercusión por m<sup>2</sup>, entre las zonas de "núcleos" y las de "casas aisladas"), y el de equipamiento y servicios.

Se calculan los valores de repercusión del suelo mediante el método residual, el cual consiste, como es sabido, en simular la realización de una operación inmobiliaria, de forma que, obtenido el valor de venta de un inmueble, se le detrae el conjunto de costes de la operación (costes de construcción, honorarios, licencias, gastos y beneficios de promoción, etc...),

obteniéndose como residuo el valor del suelo buscado. Puede utilizarse para ello cualquiera de las diversas fórmulas existentes en Técnica Valorativa; usaremos la recogida en el RD 1020/93, Normas técnicas de valoración catastral:

$$V_V = 1,40 (V_R + V_c) F_V (1)$$

en la que:

-  $V_V$  es el valor en venta o de mercado del  $m^2$  construido del inmueble, para el uso considerado, en este caso el de vivienda libre.

-  $V_R$  es el valor de repercusión del suelo para el mismo uso.

-  $V_c$  es el coste por  $m^2$  construido, de la obra necesaria.

-  $F_V$  es un factor de localización que pondera las diferencias de valor entre diversos productos inmobiliarios de análogos características, en función del mercado.

En el presente caso lo que nos interesa hallar es el valor de repercusión  $V_R$ , que será, considerando  $FL = 1$  (ya que se trata de hallar un valor medio para todo el sector), y operando:

$$V_R = (V_V / 1,40) - V_c (2)$$

Consideramos los siguientes valores para cada una de las variables:

-  $V_R = 1.600 \text{ €/m}^2$  construido (uso residencial) y  $1.450 \text{ €/m}^2$  (equipamiento y servicios).

-  $V_c$  (valor de construcción): habrá que considerar tanto el coste de construcción en términos de ejecución material propiamente dicho,  $C_c$ , como el de urbanización del sector  $C_u$ , y los gastos pertinentes, que estimamos en un 30% sobre los importes anteriores (beneficio industrial del contratista, proyectos, licencias, ..):

-  $C_c$ : para todos los usos,  $750 \text{ €/m}^2$ .

-  $C_u$ : partiendo del Avance del Presupuesto contemplado en el Estudio Económico Financiero, se obtiene una repercusión por vivienda de  $7.500 \text{ €}$ , lo que supone, dado que la edificabilidad para uso residencial es de  $61.900 \text{ m}^2$ , un coste de urbanización de  $47,86 \text{ €/m}^2$  edif. residencial. Para el uso de equipamientos se considera una repercusión de  $10 \text{ €/m}^2$ .

USO	VALORES POR $m^2$ EDIFICABLE					VALORES POR VIVIENDA		COEFICIENTE PONDERACION USO
	$V_v$	$C_c$	$U$	$V_c$	$V_R$	superficie edificable	$V_R$	
Vivienda unifamiliar aislada	1.600,00	750,00	47,86	1.037,22	105,64	200,00	21.127,83	1,00
Vivienda unifamiliar pareada	1.600,00	750,00	47,86	1.037,22	105,64	150,00	15.845,87	1,00
Equipamiento y servicios	1.450,00	750,00	10,00	988,00	47,71			0,45

En definitiva, el coeficiente de ponderación de usos será igual a la unidad para el uso residencial, y de 0,45 para el uso de equipamiento y servicios.

No se tienen en cuenta, para el cálculo del aprovechamiento lucrativo, las zonas destinadas a dotaciones urbanísticas públicas, ni tampoco la zona S.U. de infraestructuras urbanas al servicio del sector. Como puede observarse de la hoja de cálculo anexa se obtiene un aprovechamiento lucrativo de  $65.950,00 \text{ m}^2$ , referido al uso predominante. El aprovechamiento medio, obtenido dividiendo el aprovechamiento lucrativo del sector entre su superficie total, es de  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , igual al establecido en el art. 32.2 de las NUM.

El 10% del aprovechamiento medio serán por tanto  $6.595,00 \text{ m}^2$ , referidos asimismo al uso predominante.

CÁLCULO APROVECHAMIENTO						
ZONAS PRIVADAS	ZONAS	SUPERFICIE ( $m^2$ )	n°. Viviendas	Edificabilidad ( $m^2$ )	Coef. Ponderación cp	Aprovechamiento lucrativo apl. ( $m^2m^2$ )
USO RESIDENCIAL (núcleos)	R.1	7.674,54	22	3.300,00		
	R.2	35.545,85	102	15.300,00		
	R.3	34.876,67	101	15.150,00		
	R.4	40.683,49	117	17.550,00		
	<b>Total</b>	<b>118.780,55</b>	<b>342</b>	<b>51.300,00</b>	<b>1,00</b>	<b>51.300,00</b>
USO RESIDENCIAL (casas aisladas)	R.5	16.229,77	26	5.200,00		
	R.6	14.534,93	27	5.400,00		
	<b>Total</b>	<b>30.764,70</b>	<b>53</b>	<b>10.600,00</b>	<b>1,00</b>	<b>10.600,00</b>
EQUIPAMIENTO PRIVADO	E.P.1	10.925,13				
	E.P.2	10.891,10		9.000,00		
	E.P.3	3.874,00				
	<b>Total</b>	<b>25.690,23</b>		<b>9.000,00</b>	<b>0,45</b>	<b>4.050,00</b>
CAMPO DE GOLF	E.P.4	28.511,88				
	<b>Total</b>	<b>28.511,88</b>				
	<b>TOTAL ZONAS PRIVADAS</b>	<b>203.747,36</b>	<b>395</b>	<b>70.900,00</b>		<b>65.950,00</b>
<b>RESERVAS DE SUELO</b>						
SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO	E.Q.	6.943,15		3.472	0,00	0,00
SERVICIOS URBANOS	S.U.	5.600,66		2.800	0,00	0,00
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES	E.L.1	10.544,39				
	E.L.2	1.002,24				
	E.L.3	1.736,64				
	E.L.4	1.414,96				
	<b>Total</b>	<b>14.698,23</b>				
SISTEMA LOCAL VIARIO						
tráfico rodado	VI.1	13.943,89				
tráfico mixto	VI.2	3.707,74				
tráfico peatonal + bicicletas	VI.3	15.011,97				
	<b>Total</b>	<b>32.663,60</b>				
	<b>TOTAL ZONAS PUBLICAS</b>	<b>59.905,64</b>		<b>6.271,91</b>		<b>0,00</b>
	<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>263.653,00</b>	<b>395</b>	<b>77.171,91</b>		<b>65.950,00</b>
				<b>APROVECHAMIENTO MEDIO apM =</b>		<b>0,250</b>

##### 5. PLAN DE ETAPAS.

El desarrollo de la ordenación, apoyada en un vial central que cruza todo a lo largo la actuación, así como la estructura urbanística de gran parte de las viviendas en parcelas independientes – los núcleos -, posibilitan una ejecución dilatada en el tiempo, si así se considerara necesario, de buena parte de la urbanización, una vez resueltos, eso sí, los servicios básicos: concretamente, el acceso desde el extremo sur; la captación de aguas y el grupo de bombeo; la E.D.A.R.; el enlace con la red de energía eléctrica y el soterramiento de las líneas de alta y media tensión que cruzan el sector; los enlaces con las redes de telefonía y gas natural, para los que se han solicitado las condiciones de suministro.

Es evidente que las derivaciones o ramales de cada una de estas infraestructuras, podrían irse implantando de forma lineal empezando a ejecutarlas bien sea desde el extremo sur – donde se halla la parcela de servicios urbanos y el acceso a la urbanización - o desde el extremo norte, a medida que se fuera ejecutando el vial principal, por debajo de cuya acera Este discurren todos los trazados. El acceso a la urbanización se hace también desde el sur, por lo que todo el desarrollo urbanístico se puede hacer sin problema alguno arrancando desde el propio acceso.

Por tanto, sería factible dividir la ejecución de la urbanización prácticamente en cuantas fases se deseara, dando servicios a cada una de las parcelas o núcleos situados en las zonas R.3, R.4, R.2 y, por último, R.1. Lo mismo para las parcelas de viviendas unifamiliares aisladas, con lo que podría conse-

guirse una adecuación casi total entre las inversiones en obra urbanizadora y la comercialización de las viviendas, excepción hecha de los servicios básicos señalados en el primer párrafo de este apartado.

El hecho de que la urbanización objeto del Plan Parcial se complemente con la ejecución de un campo de golf aconseja que ya desde el principio se pueda desarrollar en condiciones por lo menos la zona central de servicios comunes – cuando menos, la casa-club del campo -, por lo que entendemos que una primera fase de la urbanización debería dotar de infraestructuras desde su arranque en el extremo sur del sector hasta las zonas E.P. Con esta actuación podrían ejecutarse todas las zonas R.3 y R.4, es decir, poner en el mercado un total de hasta 126 viviendas, así como el hotel y los restantes equipamientos privados.

En fases posteriores, podría libremente optarse por ejecutar, o bien el vial secundario VI-2 con lo que se daría servicio a la zona R.5 (26 viviendas), o continuar con la ejecución del vial principal hasta el extremo norte, dando servicios a las zonas R.1, R.2 y R.6. Incluso sería factible, si por razones de índole comercial así se prefiriera, empezar como primera fase la ejecución del extremo norte – zonas R.1, R.2 y R.6 -, resolviendo evidentemente el acceso rodado desde el sur y los demás servicios básicos, como ya se ha señalado antes; ello obligaría, no obstante, a ejecutar todo el vial principal con sus infraestructuras, pero sin ser precisas las derivaciones ni ramales de distribución a las zonas R.3, R.4 ni R.5.

En definitiva, se establecen las siguientes tres fases, de las cuales las a) y b) pueden ejecutarse indistintamente, una vez resueltos los accesos y los servicios básicos de enlaces con todas las redes:

a) Urbanización del vial VI-1 y dotación de servicios a las zonas R.1, R.2 y R.6, junto con la parcela de equipamiento privado E.P.

b) Urbanización parcial del vial VI-1 y dotación de servicios a las zonas R.3 y R.4, asimismo junto con parcela E.P., en su caso. Incluye la ejecución del vial de bicicletas VI-3 tan sólo en la parte lindante con la zona R.3.

c) Urbanización del vial VI-2 y dotación de servicios a la zona R.5.

La fase c) puede ejecutarse libremente después de la a) o de la b). Los plazos establecidos para cada una de las tres fases serán siempre de tres años, a contar de la siguiente forma:

- Para el primer plazo, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Actuación.

- Para el segundo y tercer plazo, desde la finalización del plazo anterior.

#### 6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 68 de la vigente ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, se efectúa en este apartado la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. La valoración exacta de las obras necesarias se realizará al elaborar el Proyecto de Urbanización, si bien, aunque de forma estimativa y partiendo de precios unitarios aproximados, puede estimarse la recogida en el siguiente cuadro:

		<u>IMPORTE</u>
Capítulo 1	Movimiento de tierras	195.544,39
Capítulo 2	Firmes y pavimentos	563.600,34
Capítulo 3	Red de saneamiento	515.233,76
3.1	Red de aguas fecales	177.532,76
3.2	Red de aguas pluviales	157.728,91
3.3	E.D.A.R.	179.972,09
Capítulo 4	Red de agua potable, riego e hidrantes	221.031,63
4.1	Pozo y caseta de bombeo	46.627,38
4.2	Depósito regulador	101.527,37
4.3	Red de agua potable	72.876,88
Capítulo 5	Red de energía eléctrica	620.730,41
5.1	Variación de L.A.A.T. 45 kv DC	279.328,69
5.2	Variación de L.A.M.T. 15 kv SC	111.731,47
5.3	Centros de transformación	55.865,74
5.4	Red de distribución en B.T.	173.804,52
Capítulo 6	Red de alumbrado público	161.389,91
Capítulo 7	Red de telefonía	55.718,00
Capítulo 8	Red de gas natural	80.091,36
Capítulo 9	Señalización	8.936,23
Capítulo 10	Jardinería y mobiliario urbano	150.510,91
Capítulo 11	Control de calidad	31.036,52
Capítulo 12	Seguridad y Salud	50.524,35
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		2.654.347,83
GASTOS GENERALES		10% 265.434,78
BENEFICIO INDUSTRIAL		5% 132.717,39
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		3.052.500,00

#### 7. ESTUDIO INICIAL DE IMPACTO AMBIENTAL.

La actuación prevista está situada al Norte del núcleo urbano de Lobia (Soria), en una zona de ladera, actualmente destinada a campos de cultivo en secano.

En su interior no se localizan masas arbóreas u otros ecosistemas de interés y las edificaciones previstas, de baja altura y densidad moderada producen en el paisaje una alteración similar a la existente en el resto del municipio.

##### MOVIMIENTOS DE TIERRA.

El terreno se alterará topográficamente tan sólo lo imprescindible para adecuarse a las nuevas rasantes previstas en los viales, las cuales pueden observarse en los planos correspondientes.

##### DEFORESTACIÓN.

No existe en el ámbito del plan ninguna especie vegetal susceptible de ser protegida. ya que se trata de terrenos actualmente dedicados al barbecho.

Una vez ejecutado lo previsto en el Plan Parcial se repoblará notablemente al sector con especies arbóreas diversas. Mención especial merece la ejecución de un campo de golf en terrenos anexos, que indudablemente repercutirá positivamente en la modelación del paisaje.

##### EMISION DE CONTAMINANTES.

Las actividades previstas, fundamentalmente residenciales, dotacionales y de equipamiento social y deportivo, no genera más contaminación que la propia de los residuos humanos normales. Al tener previsto un sistema de saneamiento de estos residuos a través de la red municipal, el impacto sobre el entorno ha de ser prácticamente nulo.

No está prevista ninguna industria ni actividad que pueda contaminar de manera específica.

**PREVISIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.**

Los residuos sólidos que generará el asentamiento resultante del Plan Parcial, aparte de los propios de actividades fisiológicas e higiénicas de la población, son los desperdicios de la actividad residencial. La recogida de estos desperdicios, basuras, será realizada por la entidad adjudicataria del concurso de retirada de residuos en el resto del municipio que los depositará en el vertedero controlado habilitado a tal fin.

**IMPACTOS VISUALES PRÓXIMOS Y LEJANOS.**

El impacto visual próximo y lejano es el específico de un núcleo de viviendas de baja altura, que al situarse en una zona baja del paisaje, no impide la contemplación de otras áreas naturales ni destaca significativamente dentro del entorno en que se encuentra.

En conclusión de todo lo expuesto, podemos decir que el asentamiento derivado de la plena ejecución del Plan Parcial no supone ninguna afectación ambiental negativa para Lubia ni para el entorno en que se encuentra.

Lubia, mayo de 2006

Fdo.: D. Jesús G<sup>a</sup>. Toledo, Arquitecto. Fdo.: D. Luis Plaza Beltrán, Ingeniero de C.C.P.. Fdo.: D. Santiago Soto Hernández, Abogado.

**ANEXOS****ANEXO 1. ANTECEDENTES**

El Excmo. Ayuntamiento, tiene asignada la Dirección; Control de la Gestión Urbanística en virtud de lo dispuesto en el arto 4 de la Ley 5/1999, así como la competencia de la ejecución de los planes de ordenación en cuanto han de garantizar la participación de la Comunidad en las plusvalías que genere la actividad urbanística; así como el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la propia actividad.

En igual forma se ha de promover la ejecución coordinada de las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de los intereses públicos.

Metropoli Moderna S.L., sociedad legalmente constituida, tiene capacidad legal para ejecutar planes de ordenación según el artículo 5 y 50 de la Ley 5/1999, debiendo en todo caso elevar para su tramitación al Ayuntamiento, el presente Plan Parcial de Ordenación lo cual, se efectúa de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 51, 52 y concordantes tanto de la citada Ley como del Reglamento que la desarrolla.

**ANEXO 2. JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN**

Como ya se ha indicado en la Memoria, el Plan Parcial que se formula tiene como principal objetivo el desarrollo urbanístico del Sector de conformidad con las previsiones del planeamiento general posibilitando su incorporación efectiva al proceso de urbanización. Es claro que en un concepto inicial, las propias NUM justifican la necesidad o conveniencia de este Plan Parcial, su delimitación espacial y su acomodación en el tiempo.

En coincidencia con las determinaciones planteadas desde las NUM, y como acción política inmediata desde la propia Administración Municipal, se constata la necesidad de potenciar la urbanización y gestión del suelo Urbanizable, con vistas a posibilitar el acceso a los vecinos interesados en asentar-

se en el municipio, obtener los claros beneficios sociales derivados de la ampliación del mercado de trabajo para los ya residentes, y completar el desarrollo urbanístico propuesto desde las NUM. La necesidad y conveniencia de la urbanización viene por tanto impuesta por la consecución del desarrollo edificatorio del sector que obviamente precisa dotar a los terrenos de elementos de urbanización, implantando los diferentes servicios e infraestructuras y procurando las cesiones de dotaciones y espacios libres y aparcamientos necesarias.

Tal planteamiento aunque fundamental no solo debe contemplar la oportunidad y conveniencia del fin social como único argumento valorable, debiendo considerar al tiempo, las condiciones intrínsecas del Sector, cuyo desarrollo en función de la actual propuesta supone una clara regeneración de la zona.

**ANEXO 3. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS**

1.- Metropoli Moderna S.L., CIF B50614882, Plaza de los Sitios 9 1º A 50001 Zaragoza:

Identificación Catastral: parcelas del Polígono 1 del Plano General de Concentración Parcelaria de la zona de Lubia, nº 173, 174, 175, 176, 177, 178 y 179, por lo que se refiere a todas las sub-parcelas o porciones de las mismas incluidas en el sector.

2.- D. Eugenio Recio Lafuente:

Identificación Catastral: parcela de referencia catastral número 164, sub-parcela a.

**ANEXO 4. SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES URBANÍSTICAS NECESARIAS**

Las NUM no tienen previsto tal como se ha comentado en capítulos anteriores, sistemas generales y dotaciones urbanísticas específicas para la gestión del presente Sector, siendo de aplicación las previstas en el artículo 42 y concordantes de la Ley 5/1999.

**ANEXO 5. INTEGRACIÓN EN SU ENTORNO**

El plano nº PO-1 de la documentación gráfica, demuestra la integración con el entorno a través del desarrollo armónico y ordenado de la trama viaria, proponiendo una tipología edificatoria acorde con la estructura contigua en la que prima fundamentalmente la escala urbana y su integración con el medio ambiente, por cuanto permite y amplía la existencia de amplias zonas verdes, tanto a título público como privado, así como la propuesta de espacios dotacionales, que vienen a cubrir los déficits existentes en el entorno.

**ANEXO 6. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. PLAZOS. CONSERVACIÓN Y CONEXIÓN CON LAS EXISTENTES****MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

En aplicación de lo previsto en la Ley, la elección del sistema de actuación se elegirá en función de las necesidades, medios económicos y financieros con que se cuente, y demás circunstancias que concurran. En este caso las NUM tienen previsto para el Sector el sistema de compensación.

Pero habida cuenta que la propiedad es propietaria única de todos los terrenos de la Unidad de Actuación, el sistema a utilizar será el de Concierto. En este sistema, el propietario único asumirá el papel urbanizador, estando a lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley 5/1999.

Del mismo modo y tal y como se recoge en la legislación urbanística aplicable (Art. 20.2 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León) el deber de urbanizar se hace así mismo extensible a las obras exteriores al sector necesarias para garantizar la adecuada conexión de este con la red viaria y las infraestructuras existentes, por lo que los costes inherentes a las mismas se considerarán a todos los efectos imputables al sector y por tanto habrán de sufragarse por los propietarios afectados, sin perjuicio de los acuerdos o convenios a que hubiera lugar con la Administración actuante o las Compañías Suministradoras con el fin de optimizar las inversiones.

Una vez aprobado el Plan Parcial, el propietario presentará para su aprobación el Proyecto de Actuación necesario para efectuar las cesiones y la equidistribución de beneficios y cargas.

Tras la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, se procederá a la ejecución de las obras, según las fases que se prevean coincidentes con las unidades funcionales que se delimiten en el propio Proyecto de Urbanización, y dentro de los límites establecidos en el Plan de Etapas.

Durante la ejecución de las obras, las mismas podrán ser inspeccionadas por los servicios técnicos municipales al objeto de comprobar "in situ" que su ejecución se ajusta al proyecto aprobado.

#### *Red viaria.*

Ejecutadas las obras previstas en las unidades funcionales definidas en el proyecto de urbanización, tras la emisión del correspondiente Certificado Final de Obra por el técnico-director, y a petición del Propietario, se podrá solicitar del Ayuntamiento la recepción provisional de las mismas, garantizando y asegurando en todo momento, la integridad de la obra entregada, como ya se ha expresado anteriormente.

El acta de recepción se extenderá por los representantes del Ayuntamiento e intervendrán en las mismas el promotor del Plan y el técnico-director de las mismas, siendo firmada aquella por todos los intervinientes en el acto, previo examen y conformidad de las obras ejecutadas.

En este Acta de Recepción Provisional, deberá señalarse cualquier corrección o reparación que deba efectuarse en las obras, por afectar a la terminación y utilización de las mismas.

Recibidas provisionalmente las obras, y en el plazo de dos años, se procederá a la recepción definitiva de las mismas, cuyo acto será acreditado de igual forma que la Recepción Provisional, asumiendo la responsabilidad de esta mientras tanto la entidad conservadora durante los dos años ya mencionados.

Paralelamente, la reparación de los desperfectos imputable a la ejecución que pudieran surgir durante el periodo de garantía, correrá a cargo de la Empresa Urbanizadora, si los hechos son imputables a ella.

Por el contrario, la firma del acta de recepción definitiva implica la cesión de la obra urbanizada al Ayuntamiento, y la adquisición de la misma por éste, que se ocupará de su mantenimiento y conservación.

#### *Red General de abastecimiento de agua:*

Una vez ejecutada en su totalidad con cargo a las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución, pasará a titulari-

dad municipal por el mismo procedimiento señalado para la red viaria, y en el mismo acto.

Las obligaciones de mantenimiento y conservación serán las mismas señaladas para el caso de la red viaria.

#### *Red de Saneamiento:*

Los ramales que transcurren por viales o zonas de cesión obligatoria, o que sirvan para la acometida de zonas de equipamiento comunitario que resulten de cesión, se dispondrán por el mismo procedimiento señalado y en el mismo acto a plena disposición del Ayuntamiento.

Los ramales que discurren por viales públicos exteriores al sector deberán ejecutarse con arreglo a los condicionantes y prescripciones técnicas que puedan establecer los servicios técnicos municipales y pasarán a propiedad municipal por el procedimiento señalado, teniendo presente que esta ejecución se establecerá exclusivamente para satisfacer las necesidades propias del sector, no estando incluido en ellas otras necesidades de terrenos adyacentes.

#### *Suministro de Energía Eléctrica, Telefonía y Gas Natural:*

Estos suministros se contratará con las respectivas Compañías que viene suministrando regularmente este servicio, y serán dichas entidades las que, una vez ejecutadas las obras, se encargarán del mantenimiento y la conservación de las instalaciones.

#### *Parques y Jardines. Zonas de espacios libres de uso y dominio público:*

Para la realización de las obras de urbanización correspondientes se procederá de la misma forma que se ha señalado para la red viaria, si bien al realizarse la recepción provisional de las obras, ya se ha efectuado la cesión de estos terrenos en el preceptivo proyecto de Actuación.

#### *Alumbrado Público:*

Quedará vinculado a los viales o zona de público en los que se sitúe la instalación, y siendo obligatorio su mantenimiento y conservación por parte de los promotores o futuros propietarios de las parcelas en las zonas o parcelas de propiedad privada.

#### **PLAZOS**

Como ya se ha indicado, la ejecución de las obras de urbanización se efectuará según las fases que se prevean coincidentes con las unidades funcionales que se delimiten en el propio Proyecto de Urbanización, todo ello dentro de las fases del desarrollo del sector establecidas en el Plan de Etapas.

#### **CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN**

Para la conservación y mantenimiento de toda la zona urbanizada se procederá en la forma descrita con anterioridad, completándose con los extremos siguientes:

1. Efectuada la recepción definitiva, el Ayuntamiento asumirá los gastos de conservación y mantenimiento de las obras, instalaciones y dotaciones entregadas al mismo.
2. Las zonas, servicios e instalaciones de carácter privado serán mantenidos y conservados de forma proporcional por el promotor o propietarios adquirentes de las parcelas.
3. La limpieza y recogida de basuras corresponde al servicio municipal, o la empresa que se encargue de este servicio,

previo abono de las cuotas correspondientes impuestas por la Administración.

#### OBRAS DE CONEXIÓN CON LAS EXISTENTES

Teniendo previsto la implantación de servicios para el desarrollo armónico de la ampliación que se propone, la conexión con las redes existentes ha de referirse con especial cuidado al capítulo de abastecimiento de agua.

La red prevista en el presente planeamiento, no solo se justifica en función del dimensionamiento de sus propias necesidades sino que se presenta como base de enganche de futuras ampliaciones, así como reserva y mejora del entorno más próximo el cual se encuentra deficitario en algunos aspectos.

Con respecto a los otros servicios, la actuación propuesta mejora y facilita de forma considerable las condiciones existentes en la actualidad en el entorno próximo.

El resto de infraestructuras, se acomete independientemente de lo existente, por lo que no tiene repercusión sobre el entorno próximo.

#### ANEXO 7. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

Las garantías para hacer efectivo el cumplimiento de los compromisos de urbanización se instrumentan a través de las siguientes prevenciones:

- Mediante la regulación del propio ordenamiento jurídico, que establece que en el sistema de Concierto la realización de las obras de urbanización es responsabilidad directa del Propietario único.

- Mediante el sometimiento de la concesión de licencia de edificación, como acto reglado que faculta para el ejercicio del derecho a edificar, al cumplimiento previo del deber de urbanizar, sin perjuicio de los supuestos de edificación y urbanización simultáneas previstos en la legislación urbanística aplicable.

- Mediante la prestación de fianza equivalente al 6% del valor de las obras de urbanización, cantidad equivalente a 177.033,38 €, según la evaluación económica contenida en el Plan Parcial. Dicha prestación de fianza se efectuará en el momento de aprobación definitiva del Plan Parcial mediante aval bancario o cualquier otra fórmula de caución admitida en Derecho.

#### ANEXO 8. MEDIOS ECONÓMICOS DE LA ENTIDAD PROMOTORA

La entidad promotora del Plan Parcial, cuenta con recursos económicos propios suficientes para abordar la promoción y desarrollo del Plan.

Dichos recursos proceden por un lado de los activos financieros y patrimoniales propios de la sociedad que ostenta la titularidad directa de los terrenos del sector y por otro de la posibilidad, en su caso, de recurrir a financiación mediante préstamos para completar el desarrollo del sector.

#### ANEXO 9. COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR, AYUNTAMIENTO Y FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES

##### ENTRE URBANIZADOR Y AYUNTAMIENTO

Ejecución de las obras de urbanización. - El propietario del Sector, se compromete a costear la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización imputables a él.

Cesiones.- El propietario del Sector, se compromete a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de El Cubo de la Solana las parcelas, servicios e infraestructuras a que hacen referencia el Art. 20 de la LUCyL y que se concretan en la Memoria de este Plan Parcial.

Para la transmisión de estas cesiones se estará a lo dispuesto en el ANEXO 6 (Modo de ejecución de las obras de Urbanización), a lo establecido en la Memoria del Plan Parcial y a los procedimientos y determinaciones establecidos por la vigente legislación urbanística.

El Ayuntamiento queda obligado afectar este suelo al destino previsto en este Plan Parcial.

##### ENTRE URBANIZADOR Y FUTUROS PROPIETARIOS

Los futuros adquirentes de suelo en el ámbito del sector se subrogarán en los compromisos y cargas de urbanización imputables a la entidad transmitente.

En la protocolarización en documento público de la transmisión de propiedad, deberá hacerse constar de forma expresa la asunción por parte de los adquirentes de todos los derechos y obligaciones inherentes al desarrollo del sector en la parte afecta al suelo adquirido.

La subrogación aludida será efectiva desde el momento en que la transacción adquiera efectos jurídico-reales.

#### ANEXO 10. CÁLCULO DE LA DEMANDA DE AGUA.

##### DEMANDA DE AGUA DEL PROYECTO URBANÍSTICO DE LUBIA (SORIA)

La demanda de agua del proyecto urbanístico de Lubia comprende:

- Demanda urbana.
- Demanda del campo de golf.

##### 1.- DEMANDA URBANA

La demanda urbana de la urbanización se ha determinado de acuerdo con los criterios indicados en la Orden de 24 de septiembre de 1.992 por la que se aprueban las instrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de los planes hidrológicos de cuencas intercomunitarias. Estos criterios han sido ponderados teniendo en cuenta el tipo de urbanización y la utilización prevista en momentos determinados.

Los apartados considerados son los siguientes:

- Demanda base: corresponde a la demanda habitual de la urbanización.

- Demanda punta: corresponde a la demanda de la urbanización en afluencia mayor de personas con ocasión de festividades señaladas, épocas vacacionales, etc.

La demanda calculada para cada uno de estos apartados es la siguiente:

Tabla 1 - Demanda urbana de agua.

Parámetro	Dotación	Demanda m <sup>3</sup> /día
Demanda base		
Viviendas (395), ocupación media de 3,5 personas	350 l/persona/día	483,9
Hotel, ocupación media de 80 plazas	240 l/plaza/día	19,2
Centro social, asimilado o comparable al hotel	---	19,2
Limpiezas, fuentes, riego, reserva incendios y otros	20 % anterior (483,9)	96,7
	Suma demanda base	619,0

	Demanda punta	
Viviendas (395), ocupación punta de 5,5 personas	350 l/persona/día	760,4
Hotel, ocupación punta de 160 plazas	240 l/plaza/día	38,4
Centro social, asimilado o comparable al hotel	---	38,4
Limpiezas, fuentes, riego, reserva incendios y otros	20 % anterior (837,2)	167,4
	Suma demanda punta	1.004,6

Estas cantidades equivalen a los siguientes caudales instantáneos a satisfacer:

Tabla 2 - Caudales equivalentes de la demanda urbana.

Parámetro	Volumen m <sup>3</sup> /día	Caudal equivalente l/s
Demanda base	619,0	7,16
Demanda punta	1.004,6	11,62

## 2.- DEMANDA DEL CAMPO DE GOLF

La demanda de agua del campo de golf ha sido determinada por GPM de la siguiente forma:

Tabla 3 - Demanda de agua para el riego del campo de golf.

Mes	Días de riego	l/m <sup>2</sup> /día	l/m <sup>2</sup> /mes	Total m <sup>3</sup> /mes
Marzo	8	3	24	1.680
Abril	12	3,5	42	2.940
Mayo	15	4	60	4.200
Junio	25	5	125	8.750
Julio	25	5,5	137,5	9.625
Agosto	25	5,5	137,5	9.625
Septiembre	18	4,5	81	5.670
Octubre	15	3	45	3.150
Noviembre	8	3	24	1.680
Suma anual				47.320
Refresco de greens (de 15 de junio a 15 de agosto)				5.000
Total anual				52.320

Estas cantidades equivalen a los siguientes caudales instantáneos a satisfacer:

Tabla 4 - Caudales equivalentes de la demanda de riego del campo de golf.

Parámetro	Volumen m <sup>3</sup>	Caudal equivalente l/s
Demanda total anual	52.350/año	1,66
Demanda punta (riego general y refresco greens)	12.125/mes (julio)	4,68

## 3.- CAPACIDAD DEL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO

De acuerdo con los datos de demanda anteriores, los caudales punta equivalentes a satisfacer son los siguientes:

Tabla 5 - Caudales punta a satisfacer.

<u>Demanda punta</u>	<u>Caudal l/s</u>
Demanda urbana	11,62
Demanda campo de golf	4,68

Estos caudales no representan los caudales máximos a utilizar en el diseño-previsión del sistema de abastecimiento. Se trata de caudales equivalentes extrapolados a partir de demandas diarias. Obviamente el consumo efectivo no se produce de forma continua durante las 24 horas del día sino que se concentra en determinadas horas. Este aspecto deberá tenerse en cuenta a la hora de proyectar tanto las captaciones como los depósitos de la red.

## ORDENANZAS URBANÍSTICAS

### ÍNDICE

#### TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 1 Ámbito de aplicación.
- Art. 2 Interpretación y normativa supletoria.
- Art. 3 Régimen del suelo.

#### TÍTULO II: ORDENACIÓN DETALLADA

##### CAPÍTULO 1.- Condiciones específicas de los usos.

- Art. 4 Reglamentación de usos.
- Art. 5 Usos autorizados.

##### CAPÍTULO 2.- Condiciones específicas de la edificación.

- Art. 6 Condiciones generales de la edificación.
- Art. 7 Edificabilidad.
- Art. 8 Alturas interiores.

##### CAPÍTULO 3.- Régimen específico de las zonas.

- Art. 9 Uso residencial (núcleos).
- Art. 10 Uso residencial (casas aisladas).
- Art. 11 Equipamiento y servicios privados.
- Art. 12 Sistema local de equipamientos.
- Art. 13 Servicios.
- Art. 14 Sistema local de espacios libres.
- Art. 15 Sistema local viario.

#### TÍTULO III: CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- Art. 16 Obras de urbanización.
- Art. 17 Condiciones de las redes de saneamiento y pluviales.
- Art. 18 Estación depuradora de aguas residuales.
- Art. 19 Aguas residuales.
- Art. 20 Instalaciones pretratamiento.
- Art. 21 Descargas accidentales.
- Art. 22 Muestreo y análisis de los vertidos.

#### ANEXO: CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN

### TÍTULO I.

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas resultan de aplicación para todas aquellas actuaciones y/o actividades de naturaleza urbanística, edificatoria o urbanizadora que se desarrollen en el ámbito del Sector S.U.D.B. de la Entidad Local Menor de Lubia, perteneciente al municipio de El Cubo de la Solana (Soria).

##### Artículo 2.- Interpretación y normativa supletoria.

La interpretación de los contenidos de las presentes ordenanzas corresponde al Excmo. Ayuntamiento de El Cubo de la Solana en el ejercicio de sus potestades en materia urbanística. En aquellos aspectos no regulados en la presente normativa se aplicará con carácter supletorio la contenida en las NUM de El Cubo de La Solana y en ausencia de esta última, la contenida en el resto de legislación urbanística y sectorial, prevaleciendo en caso de antinomia normativa la regulación de rango superior.

##### Artículo 3.- Régimen del suelo.

El suelo comprendido en el ámbito territorial de este Plan se encuentra clasificado como suelo Urbanizable Delimitado por las vigentes NUM de El Cubo de La Solana (Soria).

Los usos permitidos en los suelos urbanizables son los definidos en el art. 22.1 de las NUM., siendo el uso predominante el residencial, vivienda. La definición y condiciones generales de cada uno de los usos serán las recogidas en el art. 6 de las NUM.

El régimen de gestión, uso y destino urbanístico pormenorizado, así como el aprovechamiento específico de cada una de las parcelas es el que expresamente se señala en estas ordenanzas, complementadas con las determinaciones gráficas de los planos de ordenación.



TÍTULO II.  
ORDENACIÓN DETALLADA

CAPÍTULO 1

**Condiciones específicas de los usos.**

*Artículo 4.- Reglamentación de usos.*

La presente Normativa define el contenido y alcance de la ordenación de usos propuesta en las NUM para el Sector S.U.D.B., y regula el régimen de gestión y compatibilidad de los usos existentes.

Las condiciones generales de los usos son las definidas en el art. 6 de las NUM.

*Artículo 5.- Usos autorizados.*

De acuerdo con lo estipulado en el art. 32.2 de las NUM, en el sector S.U.D.B. se prevé el desarrollo de todos los usos permitidos en suelo urbano, con predominio del uso residencial. Los usos permitidos son, por tanto, los contemplados en el art. 14 de las NUM, cuyas condiciones deberán cumplir, así como las de la normativa sectorial que pudiera afectarles.

Los usos autorizados y compatibles en cada zona se definen en la normativa específica de cada una de ellas.

CAPÍTULO 2

**Condiciones específicas de la edificación.**

*Artículo 6.- Condiciones generales de la edificación.*

Son las normas y criterios que determinan el modo en que han de materializarse las obras y edificaciones reguladas por el Planeamiento.

Las condiciones de edificación aplicables a cada caso determinado estarán reguladas por las normas y ordenanzas específicas de la zona en que se encuentre, por las condiciones generales reguladas en las NUM -específicamente las referentes a las condiciones generales de la edificación, artículos 4 y 5-, y por la normativa sectorial de rango superior que resulte de aplicación.

*Artículo 7.- Edificabilidad.*

La edificabilidad define la cantidad máxima de edificación atribuida por el planeamiento a una determinada parcela o zona, configurando el contenido cuantitativo de su derecho a edificar. La edificabilidad puede venir fijada a través del parámetro concreto o por la aplicación de las condiciones de edificación definidas en las presentes ordenanzas.

Se considera que computan edificabilidad todas y cada una de las superficies cubiertas construidas sobre rasante que estén cerradas, de acuerdo a lo dispuesto en las NUM en su artículo 5.3.4. En cuanto al aprovechamiento del espacio bajo cubierta, y de acuerdo con lo previsto en el art. 23.4 de las NUM, no consumirá edificabilidad, ni los porches y terrazas abiertas, cualquiera que sean sus dimensiones, incluso aun estando cubiertas, ni las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

*Artículo 8.- Alturas interiores.*

Se establecen las siguientes alturas libres mínimas.

<u>Planta</u>	<u>Altura libre</u>
Planta Viviendas	mínimo 2,50
Baja Otro uso	mínimo 3,20
Plantas de piso	mínimo 2,50
Sótano y semisótano	mínimo 2,20

CAPÍTULO 3

**Régimen específico de las zonas.**

*Artículo 9.- USO RESIDENCIAL (núcleos).*

9.1: Definición de las zonas de aplicación:

Comprende las zonas R.1, R.2, R.3 y R.4 del plano de Zonificación. Cada una de estas zonas se subdivide a su vez en parcelas diferenciadas, hasta un total de 19, que permiten su ejecución de forma independiente.

9.2: Tipología de la edificación:

La tipología será la de viviendas adosadas y/o pareadas. La ordenación interior de cada una de las parcelas se hará directamente en el proyecto de ejecución de las mismas, que debe ser conjunto para toda la parcela, debiendo cumplir las limitaciones que en cuanto a nº de viviendas y edificabilidad se recogen en el Cuadro anexo nº 1. La ordenación recogida en los planos de Propuestas de Ordenación no tiene carácter vinculante.

9.3: Procedimiento para la ejecución de las obras de edificación:

El procedimiento será la actuación directa en el solar, no siendo obligatoria la tramitación de Estudio de Detalle.

No es obligatorio que la ejecución de todas las viviendas de cada parcela se realice a la vez, pudiéndose ejecutarse de forma independiente en el tiempo, pero las calles internas deberán estar ejecutadas en su totalidad a la vez que se finalicen las obras de la primera vivienda de la parcela, de tal manera que el tráfico interno de las parcelas y las conexiones con las parcelas adyacentes esté resuelto al mismo tiempo que entre en servicio dicha primera vivienda.

9.4: Condiciones de volumen:

-Edificabilidad neta sobre parcela: 150 m<sup>2</sup> por vivienda.

-Altura máxima en nº plantas: B + 1.

-Altura máxima de la edificación: 7m.

-Ocupación máxima de parcela: 25% sobre la superficie total del núcleo.

-Retranqueo frontal: 5m.

-Retranqueo posterior: 4m.

-Retranqueo a linderos laterales: 3m.

-Pendiente máxima de cubierta: 35°.

-Parcela mínima: 500m<sup>2</sup>.

-Frente de fachada mínimo: 6m.

Condiciones especiales:

- Las condiciones de edificabilidad se aplicarán sobre la superficie total de cada uno de los núcleos, pudiendo distribuirse libremente entre las viviendas del mismo en el proyecto de ejecución correspondiente (ver Cuadro anexo).

- Las condiciones de ocupación se aplicarán también sobre la superficie total del núcleo, no sobre las sub-parcelas de cada una de las viviendas (ver Cuadro anexo). Los viales interiores que se delimiten en el proyecto de ejecución contarán como superficie no ocupada.

- Las condiciones de retranqueo, al igual que en los apartados anteriores, se aplicarán sobre el núcleo en su conjunto, y no sobre las sub-parcelas que resulten para cada una de las viviendas.

- La ordenación interior de cada uno de los núcleos deberá plantear viales internos a los mismos que resuelvan las conexiones cruzadas previstas en los planos de Propuestas No Vinculantes, pero sin necesidad de ajustarse a las dimensiones ni trazados concretos plasmados en dichos planos.

- Se autorizarán los áticos y los usos bajo cubierta que, en todo caso quedan restringidos a un sólo nivel sobre el nº de plantas autorizado. Los espacios habitables bajo cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

- No se autorizan cuerpos volados cuya proyección invada la vía pública.

- Las condiciones de retranqueo podrán modificarse para conjuntos arquitectónicos homogéneos previa tramitación de Estudio de Detalle.

- Cerramientos de parcela: todos los linderos de las parcelas se delimitarán con cerramientos del tipo de los definidos en el art. 5.9 de las NUM.

#### 9.5: Condiciones de uso:

Los usos autorizados, siguiendo la clasificación de las NUM, son los siguientes: Residencial en su categoría de residencial-vivienda.

#### 9.6: Condiciones estéticas:

Las de las NUM: art. 5.6.

#### CUADRO: RESUMEN DE ZONAS R.1 a R.4.

ZONA	PARCELA	SUP. PARCELA	Nº. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	
R1	1	7.674,54	22	3.300	1.919	
		<b>7.674,54</b>	<b>22</b>	<b>3.300</b>	<b>1.919</b>	
R2	2	6.019,73	17	2.550	1.505	
		3	5.465,42	16	2.400	1.366
		4	5.521,75	16	2.400	1.380
		5	5.916,97	17	2.550	1.479
		6	6.077,57	17	2.550	1.519
		7	6.541,68	19	2.850	1.635
				<b>35.543,12</b>	<b>102</b>	<b>15.300</b>
R3	8	4.456,26	12	1.800	1.114	
		9	6.116,36	18	2.700	1.529
		10	4.880,01	14	2.100	1.220
		11	4.470,92	13	1.950	1.118
		12	4.595,21	14	2.100	1.149
		13	4.665,79	13	1.950	1.166
		14	5.692,12	17	2.550	1.423
		<b>34.876,67</b>	<b>101</b>	<b>15.150</b>	<b>8.719</b>	
R4	15	8.215,87	23	3.450	2.054	
		16	8.585,60	25	3.750	2.146
		17	9.313,51	27	4.050	2.328
		18	7.879,96	23	3.450	1.970
		19	6.688,55	19	2.850	1.672
		<b>40.683,49</b>	<b>117</b>	<b>17.550</b>	<b>10.171</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>118.777,82</b>	<b>342</b>	<b>51.300</b>	<b>29.694</b>	

#### Artículo 10.- USO RESIDENCIAL (casas aisladas).

##### 10.1: Definición de las zonas de aplicación:

Comprende las zonas R.5 y R.6 del plano de Zonificación. Cada una de estas zonas se subdivide a su vez en parcelas diferenciadas que permiten su ejecución de forma independiente.

##### 10.2: Tipología de la edificación:

La tipología será la de viviendas exentas.

##### 10.3: Procedimiento para la ejecución de las obras de edificación:

El procedimiento será la actuación directa en el solar, no siendo obligatoria la tramitación de Estudio de Detalle. Las obras de edificación se ejecutarán de forma independiente para cada una de las parcelas.

##### 10.4: Condiciones de volumen:

-Edificabilidad neta sobre parcela: 200m<sup>2</sup>.

-Altura máxima en nº plantas: B + 1.

-Altura máxima de la edificación: 7m.

-Ocupación máxima de parcela: 25%

-Retranqueo frontal: 5m.

-Retranqueo posterior: 4m.

-Retranqueo a linderos laterales: 3m.

-Pendiente máxima de cubierta: 35°.

-Parcela mínima: 500m<sup>2</sup>.

-Frente de fachada mínimo: 6m.

##### Condiciones especiales:

- Se autorizarán los áticos y los usos bajo cubierta que, en todo caso quedan restringidos a un sólo nivel sobre el nº de plantas autorizado. Los espacios habitables bajo cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

- No se autorizan cuerpos volados cuya proyección invada la vía pública.

- Cerramientos de parcela: todos los linderos de las parcelas se delimitarán con cerramientos del tipo de los definidos en el art. 5.9 de las NUM.

##### 10.5: Condiciones de uso:

Los usos autorizados, siguiendo la clasificación de las NUM, son los siguientes: Residencial en su categoría de residencial-vivienda.

##### 10.6: Condiciones estéticas:

Las de las NUM: art. 5.6.

#### Artículo 11.- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PRIVADOS. 11.1:

##### Definición de las zonas de aplicación:

Comprende las sub-zonas E.P.1, E.P.2, E.P.3 y E.P.4 del plano de Zonificación, en las que se pretende emplazar tanto los equipamientos de todo género al servicio de la Comunidad –pistas deportivas, piscinas, restaurante, sala de reuniones y oficinas, vestuarios, casa-club del campo de golf, etc.– como los usos de tipo hotelero o residencia comunitaria en general, así como la porción de terreno que ha sido precisa para completar el campo de golf previsto en el terreno anexo calificado como equipamiento deportivo del suelo no urbanizable.

##### 11.2: Tipología de la edificación:

La tipología se corresponderá con los usos autorizados, con libertad absoluta para plantear los edificios e instalaciones de la forma que se considere por parte de la propiedad.

##### 11.3: Procedimiento para la ejecución de las obras de edificación:

El procedimiento será la actuación directa en el solar, no siendo obligatoria la tramitación de Estudio de Detalle.

Sin condicionante alguno en cuanto a forma, plazos,... de ejecutar las obras, de la forma que se considere por parte de la propiedad.

##### 11.4: Condiciones de volumen:

-Edificabilidad neta sobre el total de las parcelas: 9.000 m<sup>2</sup>.

-Altura máxima en nº plantas: dados los usos autorizados (básicamente, residencial-comunitario), que pueden precisar una mayor altura para su viabilidad, B + 3 + bajo cubierta.

-Altura máxima de la edificación: por las mismas razones anteriores, 15 m.

-Ocupación máxima de parcela: 25%

-Retranqueo frontal: 5m.

-Retranqueo posterior: 4m.

-Retranqueo a linderos laterales: 3m.

-Pendiente máxima de cubierta: 35°.

-Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

-Frente de fachada mínimo: 6m.

Condiciones especiales:

- La edificabilidad autorizada se podrá distribuir libremente entre las sub-zonas E.P.1, E.P.2 y E.P.3, en función de las necesidades concretas de las mismas.

- Se cumplirán en todo caso las ordenanzas de carácter sectorial que sean de aplicación.

- Se autorizarán los áticos y los usos bajo cubierta que, en todo caso quedan restringidos a un sólo nivel sobre el nº de plantas autorizado. Los espacios habitables bajo cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

- No se autorizan cuerpos volados cuya proyección invada la vía pública.

- Las condiciones de retranqueo podrán modificarse para conjuntos arquitectónicos homogéneos previa tramitación de un Estudio de Detalle.

11.5: Condiciones de uso:

Los usos autorizados, siguiendo la clasificación de las NUM, son los siguientes: Residencial en su categoría de residencial-comunitario, Garaje-aparcamiento y Dotacional en todas sus categorías.

11.6: Condiciones estéticas:

Las de las NUM: art. 5.6.

#### Artículo 12.- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS.

12.1: Definición de las zonas de aplicación:

Comprende la zona E.Q. del plano de Zonificación, destinada a albergar equipamientos de carácter público.

12.2: Tipología de la edificación:

La tipología se corresponderá con los usos autorizados, con libertad absoluta para plantear los edificios e instalaciones de la forma que se considere por parte de la propiedad.

12.3: Procedimiento para la ejecución de las obras de edificación:

El procedimiento será la actuación directa en el solar, no siendo obligatoria la tramitación de Estudio de Detalle.

Sin condicionante alguno en cuanto a forma, plazos,... de ejecutar las obras, de la forma que se considere por parte de la propiedad.

12.4: Condiciones de volumen:

-Edificabilidad neta sobre parcela: 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Altura máxima en nº plantas: dados los usos autorizados (básicamente, equipamientos), que pueden precisar una mayor altura para su viabilidad, B + 2.

-Altura máxima de la edificación: por las mismas razones anteriores, 10 m.

-Ocupación máxima de parcela: 25%

-Retranqueo frontal: 5m.

-Retranqueo posterior: 4m.

-Retranqueo a linderos laterales: 3m.

-Pendiente máxima de cubierta: 35°.

-Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

-Frente de fachada mínimo: 6m.

Condiciones especiales:

- No se impone ninguna condición de índole proyectual aunque el diseño de los edificios deberá adecuarse al carácter de los mismos y a la incidencia que como edificios singulares tienen sobre el entorno.

- Se cumplirán en todo caso las ordenanzas de carácter sectorial que sean de aplicación.

12.5: Condiciones de uso:

El uso autorizado, siguiendo la clasificación de las NUM, es el Dotacional, en su categoría de equipamiento comunitario.

12.6: Condiciones estéticas:

Las de las NUM: art. 5.6.

#### Artículo 13.- SERVICIOS.

13.1: Definición de las zonas de aplicación:

Comprende la zona S.U. del plano de Zonificación, destinada a albergar las infraestructuras e instalaciones centralizadas al servicio de la Comunidad.

13.2: Tipología de la edificación:

La tipología se corresponderá con los usos autorizados, con libertad absoluta para plantear los edificios e instalaciones de la forma que se considere por parte de la propiedad.

13.3: Procedimiento para la ejecución de las obras de edificación:

El procedimiento será la actuación directa en el solar, no siendo obligatoria la tramitación de Estudio de Detalle.

Sin condicionante alguno en cuanto a forma, plazos,... de ejecutar las obras, de la forma que se considere por parte de la propiedad.

13.4: Condiciones de volumen:

-Edificabilidad neta sobre parcela: 0.5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Altura máxima en nº plantas: (B + 1)

-Altura máxima de la edificación: 7m.

-Ocupación máxima de parcela: 25%

-Retranqueo frontal: 5m.

-Retranqueo posterior: 4m.

-Retranqueo a linderos laterales: 3m.

-Pendiente máxima de cubierta: 35°.

-Frente de fachada mínimo: 6m.

13.5: Condiciones de uso:

El uso autorizado es todo aquél relacionado con las infraestructuras e instalaciones comunes: depósito de abastecimiento de aguas y central de grupos de presión, estación depuradora de aguas residuales, centros de transformación y enlace a la red de energía eléctrica, etc...

13.6: Condiciones estéticas:

Las de las NUM: art. 5.6.

*Artículo 14.- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.*

14.1: Definición de las zonas de aplicación:

Comprende las zonas E.L.1, E.L.2, E.L.3 y E.L.4 de las del plano de Zonificación.

14.2: Condiciones de uso:

El uso autorizado para estas zonas es el de espacios libres de carácter público.

14.3: Condiciones de volumen:

- Podrán preverse equipamientos deportivos, lúdicos o recreativos al aire libre así como pequeñas edificaciones provisionales o de escasa entidad constructiva (kioscos, mercadillos, ferias, templetas, pérgolas, terrazas, bares de temporada, etc.), siempre que en su conjunto no sobrepasen el 5% de la superficie total del espacio libre.

- También se permiten las pequeñas construcciones vinculadas a las diferentes infraestructuras urbanas (cabinas, transformadores, paradas de autobuses, etc.).

*Artículo 15.- SISTEMA LOCAL VIARIO.*

15.1: Definición de las zonas de aplicación:

Comprende todas las zonas destinadas a la libre circulación de vehículos y personas por todo el ámbito del sector: VI.1, VI.2 y VI.3.

15.2: Condiciones de uso:

En esta zona sólo se permite el uso pormenorizado de viario y comunicación tal y como se define en las NUM El Cubo de La Solana, pudiendo coexistir con los usos básicos de parques y jardines y viario y comunicación.

### TÍTULO III.

#### CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

*Artículo 16.- Obras de urbanización*

Las obras de urbanización y de implantación de infraestructuras se concretarán a través del correspondiente Proyecto de Actuación/ Urbanización que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Dicho documento desarrollará las previsiones de infraestructuras contempladas en la documentación gráfica del Plan Parcial partiendo de las hipótesis de cálculo que figuran en la Memoria, dando cumplimiento a la normativa técnica y sectorial que resulte de aplicación, así como a lo previsto en art. 7 de las NUM.

Una vez concluidas las obras de urbanización se solicitará su recepción y/o aceptación al Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en el Anexo 6 de la Memoria del Plan Parcial.

*Artículo 17.- Condiciones de las redes de saneamiento y pluviales*

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- El sistema de alcantarillado será separativo, es decir mediante redes independientes de aguas residuales y de pluviales.

- Se dispondrán acometidas independientes en parcelas para las redes de aguas residuales y de pluviales.

- Las tapas de los pozos serán resistentes al tráfico pesado.

- Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras, preferentemente en la zona de aparcamientos reservado en el diseño de las vías a este efecto.

En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la normativa municipal. Además se cumplirá la siguiente normativa:

- Orden del MOPU del 29-04-77. Instrucciones de vertido al mar: aguas residuales por emisiones.

- Orden del MOPU del 14-04-80. Medidas para corregir y evitar la contaminación de las aguas.

- RD 849/86 MOPU del 11-04-86. Ley del Agua. Tit.3cap.2º: vertidos. derogado.2 anexo RD 2473/85.

- LEY 23/86 JE del 02-08-86 Ley de Costas, cap.4 secc.2: Vertidos en Subsuelos, cauce, balsas.

- Orden del MOPU del 15-09-86 Pliego de Prescripciones Técnicas de tuberías de saneamiento de poblaciones.

- Orden del MOPU del 12-23-86. Normas a aplicar por las confederaciones hidrográficas: legalización de vertidos.

- Orden del MOPU del 12-11-87. Reglamento dominio público hidráulico. Vertidos Residuales.

- Orden del MOPU del 13-03-89 Incluida O.12-11-87; Sustancias Nocivas en vertidos de aguas residuales.

- Orden del MOPU del 03-02-91 Emisión y sustancias peligrosas (HCH).

- Orden del MOPU del 28-10-98. Sustancias peligrosas que forman parte de vertidos al mar.

- Orden del MOPU del 22-03-93. Plan Nacional de residuos industriales: ayudas.

- Orden del Ministerio de la Vivienda del 31-07-73 NTE-ISS: Instalación de evacuación de salubridad: saneamiento del edificio.

- Orden del Ministerio de la Vivienda del 09-01-74 NTE-ISD. Depuración y vertido de aguas residuales.

- Orden del Ministerio de la Vivienda del 18-04-77 NTE-ASD: Sistema de drenajes.

- Normas Subsidiarias del término municipal de Cubo de la Solana.

*Artículo 18.- Estación depuradora de aguas residuales*

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la EDAR son:

- Es importante señalar, que en el caso de redes separativas, se debería hacer en el colector de pluviales un pretratamiento con una cámara de grasas y un pequeño decantador con el fin de evitar el vertido directo al dominio público hidráulico de las aguas procedentes de las primeras lluvias sin un tratamiento previo. Dichas aguas, por sus características

llevan incorporados numerosos sólidos en suspensión, grasas y aceites de las calles.

- Una vez identificados los puntos de vertido y su procedencia, se pasará a la caracterización del vertido, analizando las muestras de cada vertido, según lo establecido en las tablas 1, 2 y 3 del RD 849/86 del 11 de abril Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Se realizarán las tomas de muestras integradas con respecto al caudal circulante, dos días laborables y uno festivo o a criterio del director del proyecto. Se analizarán los siguientes parámetros: Caudal, Temperatura, Oxígeno disuelto, Conductividad, Ph, DQO, DBO5, SST, SSV, NKT, N-H4+, N-NO2, Ptotal, P-PO4, Aceites y Grasas, detergentes, metales pesados y cualquier otro necesario. Especial cuidado se tomará en los municipios en que existan mataderos e industrias de alta contaminación.

- Estudio de Afecciones a la RED NATURA 2.000.

- Dimensionamiento de la EDAR y sus equipos: en función de los datos obtenidos, se pasará de definir el tipo de depuración dimensionando sus equipos.

- Estudio del tratamiento del fango: una vez tratadas las aguas residuales los fangos residuales deben ser tratados, espesándolos, y deshidratándolos, para su posterior puesta en eras de secado.

Normativa mínima de aplicación:

- LEY 29/85 de 28.1.1985 de Aguas (Dir.76/4641CEE) (BOE 8.8.1985).

- REAL DECRETO 849/86 de 11.4.1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar I,IV,V, VI, VII de la Ley 29/85 de 2.8.1985 de aguas (Dir. 76/464/CEE» (BOE 30.4.1986).

- ORDEN de 11.5.1988, sobre características básicas que deben ser mantenidas en las corrientes de agua superficiales cuando sean destinadas a la producción de aguas potable.

- REAL DECRETO 927/88 DE 29.7.1988, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica en desarrollo de los títulos II y III de la Ley de Aguas (Dir.75/440/CEE, Dir.76/16OICEE, Dir.78/659/CEE, Dir.79/923/CEE, (BOE 31.8.1988).

- ORDEN de 15.10.1990, por la que se modifica la Orden de 11.5.1988, sobre características básicas que deben ser mantenidas en las corrientes de agua superficiales cuando sean destinadas a la producción de agua potable, (Dir. 75/440/CEE), (23.10.1990).

- REAL DECRETO 1310/90 de 29.10.1990, por el que se regula la utilización de los lodos de depuración en el sector agrario, (Dir.861278/CEE, (BOE 1.11.1990).

#### Artículo 19.- Aguas residuales

##### 19.1 Vertidos Prohibidos

Ninguna persona física ó jurídica descargará, depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

- Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades totales de sebos, ceras, grasas y aceites que superen los índices de calidad de los efluentes industriales, ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0° y 40° en el punto de descarga.

- Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento en los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad, ni tampoco una medida aislada superará en un 10% dicho límite.

- Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

- Materiales nocivos: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por si solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

- Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento de sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes, sustancias similares y en general sólidos de tamaño superior a 1,5 cm en cualquiera de sus dimensiones.

- Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

- Materiales coloreados: Materiales con coloraciones, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado en las Estaciones Depuradoras, como lacas, pinturas, barniz, tintas, etc.

- Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.

- Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de PH comprendido en el intervalo de 6 a 8 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

- Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de Noviembre de 1961), debe limitarse en la at-

mósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2.

- Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

- Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

- A tal fin, se limitará en los vertidos el contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

#### 19.2 Condiciones de los vertidos

Las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos serán las siguientes:

<u>PARAMETROS</u>	<u>VALORES</u>
T(°C)	40 °C
pH (comprendido entre)	5,5-11
Aceites y grasas	150 mg/l
Aluminio (Al)	30 mg/l
Amoniaco	1,50 mg/l
Arsénico (As)	1 mg/l
Bario (Ba)	20 mg/l
Boro(B)	3 mg/l
Cadmio (Cd)	0,5 mg/l
Cianuros libres	2 mg/l
Cianuro en CN	40 mg/l
Cianuros totales	5 mg/l
Cinc (Zn)	10 mg/l
Cloruros	2.500 mg/l
Cobre (Cu)	3 mg/l
Cromo hexavalente (Cr)	1 mg/l
Cromo total (Cr)	5 mg/l
Detergentes	6 mg/l
Dióxido de azufre (SO <sub>2</sub> )	20 mg/l
DBO <sub>5</sub>	400 mg/l
DQO	1.200 mg/l
Estaño (Sn)	5 mg/l
Fenoles totales (C <sub>6</sub> H <sub>5</sub> OH)	2 mg/l
Fluoruros	12 mg/l
Fósforo total (P)	50 mg/l
Hidrocarburos	25 mg/l
Hidrocarburos hidrogenados	1 mg/l
Hierro (Fe)	10 mg/l
Manganeso (Mn)	4 mg/l
Materias inhibidoras	20 Equitox/m <sup>3</sup>

<u>PARAMETROS</u>	<u>VALORES</u>
Mercurio (Hg)	0,1 mg/l
Níquel (Ni)	5 mg/l
Nitrógeno amoniacal	25 mg/l
Nitrógeno total	150 mg/l
Pesticidas	0,1 mg/l
Plomo (Pb)	1 mg/l
Selenio (Se)	2 mg/l
Sólidos en suspensión	1.000 mg/l
Sólidos rápidamente sedimentables	15 mg/l
Sulfatos en SO	5 mg/l
Sulfatos (en SO <sub>2</sub> )	1.000 mg/l
Sulfatos (en SO <sub>4</sub> )	2.000 mg/l
Sulfuros	10 mg/l
Sulfuros libres	0,5 mg/l

Dentro de la regulación contenida en esta Ordenanza, el Ayuntamiento podrá establecer acuerdos especiales con los usuarios de la Red de Saneamiento, individual o colectivamente, cuando las circunstancias que concurren lo aconsejen.

#### 19.3 Vertidos con tratamiento previo:

Será necesario un tratamiento previo cuando los parámetros de vertido no cumplan el art. 28.2 y además de la relación que se indica a continuación cuyos productos es preciso y obligatorio tratar antes de su vertido a la red de saneamiento, hasta alcanzar los límites de concentración que se establecen como permisibles.

- Lodo de la fabricación de hormigón (y de sus productos derivados)
- Lodos de fabricación de cemento
- Lodo de galvanización conteniendo cianuro.
- Limpiadores en seco conteniendo halógeno.
- Benceno y derivados.
- Residuos de barnizar.
- Materias colorantes.
- Restos de tintas de imprentas.
- Residuos de colas y artículos de pegar.
- Resinas intercambiadoras de iones.
- Resinas intercambiadoras de iones con mezclas específicas de proceso.
- Lodo de industria de teñido textil.
- Lodos de lavandería.
- Restos de productos químicos de laboratorio.
- Combustibles sucios (carburante, sucio).
- Aceites (petróleos) de calefacción sucios.
- Lodos especiales de coquerías y fábricas de gas.
- Materias frigoríficas (hidrocarburo de flúor y similares).
- Tetrahidrocarburo de flúor (tetra).
- Tricloroetano.
- Triclorotileno (tri).
- Lodo de galvanización conteniendo cromo VI.

- Lodo de galvanización conteniendo cromo III.
- Lodo de galvanización conteniendo cobre.
- Lodo de galvanización conteniendo zinc.
- Lodo de galvanización conteniendo níquel.
- Lodo de galvanización conteniendo cadmio.
- Óxido de zinc.
- Sales de curtir.
- Residuos de baños de sales.
- Sales de bario.
- Sales de baño de temple conteniendo cianuro.
- Sales de cobre.
- Ácidos, mezclas de ácidos, ácidos corrosivos.
- Lejías, mezclas de lejías, lejías corrosivas (básicas).
- Hipoclorito alcalino (lejía sucia)
- Concentrados conteniendo cromo VI.
- Concentrados conteniendo cianuro.
- Aguas de lavado y aclarado conteniendo cianuro.
- Concentrados conteniendo sales metálicas.
- Semiconcentrados conteniendo cromo VI.
- Semiconcentrados conteniendo cianuro.
- Baños de revelado.
- Soluciones de sustancias frigoríficas (refrigerantes).
- Residuos de fabricación de productos farmacéuticos.
- Miceliso de hongos (fabricación de antibióticos).
- Residuos ácidos de aceite (mineral).
- Aceite viejo (mineral).

#### *Artículo 20.- Instalaciones pretratamiento*

Para aquellas instalaciones que no cumplan las determinaciones anteriores, será exigible una determinada instalación de pretratamiento de los vertidos. El usuario deberá presentar el proyecto de la misma y la información complementaria al Ayuntamiento de Cubo de la Solana para su revisión y aprobación previa, sin que pueda alterarse posteriormente los términos y especificaciones del proyecto presentado.

Podrá exigirse la instalación de medidores de caudal de vertidos, en los casos en que no exista fiabilidad respecto a los datos o estimaciones dados por el usuario.

El usuario será el responsable de la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiere lugar, con objeto de satisfacer las exigencias de la presente Normativa. La inspección y comprobación del funcionamiento de las instalaciones es facultad y competencia del Ayuntamiento.

#### *Artículo 21.- Descargas accidentales*

Cada usuario deberá tomar las medidas adecuadas para evitar las descargas accidentales de vertidos que infringen la presente Normativa, realizando las instalaciones necesarias para ello, con el criterio establecido anteriormente sobre instalaciones de pretratamiento.

Si se produjese alguna situación de emergencia, el usuario deberá comunicar inmediatamente al Gobierno Civil, Junta de Comunidades de Castilla y León y al Ayuntamiento de Cu-

bo de la Solana tal circunstancia, con objeto de que se tomen las medidas oportunas de protección civil. En el plazo de siete días posteriores a la emisión, el titular de la actividad remitirá al Ayuntamiento un informe completo detallando fecha, hora, naturaleza, causa de la emisión y correcciones aplicadas y en general, aquellos datos que permitan a los servicios técnicos municipales una correcta interpretación de la emergencia producida, la correcta evaluación de sus consecuencias y la proposición de medidas preventivas para estas situaciones.

#### *Artículo 22.- Muestreo y análisis de los vertidos*

Los análisis y ensayos para la determinación de las características de los vertidos se efectuarán conforme al Standard methods for the examination of water and waster water (Apha-Awwa-Wpof) o, en su caso, por los métodos patrón que adopte la Autoridad Municipal.

Las determinaciones analíticas deberán realizarse sobre muestras instantáneas a las horas que éstas sean representativas del mismo.

El Ayuntamiento podrá exigir en cada caso la muestra más adecuada.

La toma de muestra compuesta, proporcional al caudal muestreado, se establecerá inexcusablemente cuando se hayan establecido valores máximos permisibles durante un período determinado.

Respecto a la frecuencia del muestreo, el Ayuntamiento determinará los intervalos de la misma en cada sector, y en el momento de la aprobación del vertido, de acuerdo con las características propias de la actividad, ubicación y cualquier otra circunstancia que considere conveniente.

Las determinaciones realizadas deberán remitirse al Ayuntamiento, a su requerimiento, o a la frecuencia y forma que se especifique en la propia autorización del vertido. En todo caso, estos análisis estarán a disposición de los técnicos municipales responsables de la inspección y control de los vertidos para su examen cuando ésta se produzca.

Por su parte, el Ayuntamiento podrá realizar sus propias determinaciones aisladas o en paralelo con el usuario cuando lo considere procedente.

Toda instalación que produzca vertidos de aguas residuales no domésticas dispondrá de una arqueta de registro, situada aguas abajo del último vertido, que sea accesible para el fin a que se destina. Su ubicación deberá ser, además, en un punto en el que el flujo del efluente no pueda alterarse.

El usuario que descargue aguas residuales a la red instalará los equipos de medición, toma de muestras y control necesarios para facilitar la medida y vigilancia de sus vertidos. Igualmente, deberá conservar y mantener los mismos en condiciones adecuadas de funcionamiento y su instalación deberá realizarse en lugares idóneos para su acceso e inspección, pudiendo, si el Ayuntamiento lo autoriza, disponerse en espacios exteriores a las parcelas.

El Ayuntamiento podrá exigir, en caso de que distintos usuarios viertan a una misma alcantarilla, la instalación de equipos de control separados si las condiciones de cada vertido lo aconsejan. Las instalaciones de vigilancia y control se construirán de acuerdo con los requisitos del Ayuntamiento.

Lubia, julio de 2006.

Fdo.: D. Jesús G<sup>a</sup>. Toledo, Arquitecto. Fdo.: D. Luis Plaza Beltrán, Ingeniero de C.C.P. Fdo.: D. Santiago Soto Hernández, Abogado.

#### CUADRO: RESUMEN DE ZONIFICACIÓN.

ZONIFICACIÓN				
ZONAS PRIVADAS	zonas	sup.terrenos	edificabilidad	nº. Viviendas
USO RESIDENCIAL (nucleos)	R.1	7.674,54	3.300,00	22
	R.2	35.545,85	15.300,00	102
	R.3	34.876,67	15.150,00	101
	R.4	40.683,49	17.550,00	117
	<b>Total</b>	<b>118.780,55</b>	<b>51.300,00</b>	<b>342</b>
USO RESIDENCIAL (casas aisladas)	R.5	16.229,77	5.200,00	26
	R.6	14.534,93	5.400,00	27
	<b>Total</b>	<b>30.764,70</b>	<b>10.600,00</b>	<b>53</b>
EQUIPAMIENTO PRIVADO	E.P.1	10.925,13		
	E.P.2	10.891,10	9.000,00	
	E.P.3	3.874,00		
	<b>Total</b>	<b>25.690,23</b>	<b>9.000,00</b>	
CAMPO DE GOLF	E.P.4	28.511,88		
	<b>Total</b>	<b>28.511,88</b>		
	<b>TOTAL ZONAS PRIVADAS</b>	<b>203.747,36</b>	<b>70.900,00</b>	<b>395</b>
<b>RESERVAS DE SUELO</b>				
SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO	E.Q.	6.943,15	3.471,58	
SERVICIOS URBANOS	S.U.	5.600,66	2.800,33	
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES	EL.1	10.544,39		
	EL.2	1.002,24		
	EL.3	1.736,64		
	EL.4	1.414,96		
	<b>Total</b>	<b>14.698,23</b>		
SISTEMA LOCAL VIARIO				
trafico rodado	VI.1	13.943,89		
trafico mixto	VI.2	3.707,74		
trafico peatonal + bicicletas	VI.3	15.011,97		
	<b>Total</b>	<b>32.663,60</b>		
	<b>TOTAL ZONAS PUBLICAS</b>	<b>59.905,64</b>	<b>6.271,91</b>	
	<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>263.653,00</b>	<b>77.171,91</b>	<b>395</b>

#### RELACIÓN DE OTROS DOCUMENTOS

##### 1.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

-Planos:

- Plano P-O: Plano de Ordenación: Propuesta no vinculante.
- Plano PO-1: Plano de ordenación: Zonificación.
- Plano PO-1.b: Plano Ordenación: Zonificación
- Plano PO-1.1: Plano de Ordenación: Zonificación
- Plano PO-1.2: Plano de Ordenación: Zonificación.
- Plano PO-1.3: Plano de Ordenación: Zonificación
- Plano PO-2: Plano de sistema viario: Tipos de Viales
- Plano PO-3: Plano de sistema viario: Perfiles Longitudinales.
- Plano PO-4: Plano de sistema viario: Aparcamientos
- Plano PO-5: Plano de sistema viario: Secciones Viales. Deltalle. Implantación. Servicios.
- Plano PO-6: Plano de red de abastecimiento de agua.
- Plano PO-7: Plano de red de saneamiento: Fecales.
- Plano PO-8: Plano de red de saneamiento: Pluviales.

- Plano PO-9: Plano de red de abastecimiento de gas.
- Plano PO-10: Plano de red telefónica.
- Plano PO-11: Plano de red eléctrica (media y baja tensión)
- Plano PO-12: Plano de red eléctrica. Soterramiento línea aéreas.

- Plano PO-13: Plano de red eléctrica. Alumbrado público.
- Plano PO-14: Plano de jardinería y riego.
- Plano P-1: Propuesta no vinculante. Zona R1 - Núcleo 1
- Plano P-2: Propuesta no vinculante. Zona R2 - Núcleo 2.
- Plano P-3: Propuesta no vinculante. Zona R2 - Núcleo 3
- Plano P-4: Propuesta no vinculante. Zona R2 - Núcleo 4
- Plano P-5: Propuesta no vinculante. Zona R2 -Núcleo 5
- Plano P-6: Propuesta no vinculante. Zona R2 -Núcleo 6
- Plano P-7: Propuesta no vinculante. Zona R2 -Núcleo 7
- Plano P-8: Propuesta no vinculante. Zona R3 -Núcleo 8
- Plano P-9: Propuesta no vinculante. Zona R3 -Núcleo 9
- Plano P-10: Propuesta no vinculante. Zona R3 - Núcleo 10
- Plano P-11: Propuesta no vinculante. Zona R3 - Núcleo 11
- Plano P-12: Propuesta no vinculante. Zona R3 - Núcleo 12
- Plano P-13: Propuesta no vinculante. Zona R3 - Núcleo 13
- Plano P-14: Propuesta no vinculante. Zona R3 - Núcleo 14
- Plano P-15: Propuesta no vinculante. Zona R4 - Núcleo 15
- Plano P-16: Propuesta no vinculante. Zona R4 - Núcleo 16
- Plano P-17: Propuesta no vinculante. Zona R4 - Núcleo 17
- Plano P-18: Propuesta no vinculante. Zona R4 - Núcleo 18
- Plano P-19: Propuesta no vinculante. Zona R4 - Núcleo 19
- Plano P-20: Propuesta no vinculante. Núcleo equipamientos y servicios. Parcela E.P.(E.P.1-E.P.2-E.P.3).

Plano P-21: Propuesta no vinculante. Zona R2 - Núcleo 3. Planta baja

Plano P-22: Propuesta no vinculante. Zona R2 - Núcleo 3. Planta primera

Plano P-23: Propuesta no vinculante. Zona R2 - Núcleo 3. Alzados

Plano PI-1: Planode Situación

Plano PI-2: Plano de planeamiento vigente

Plano PI-3: Plano de Estructura de la Propiedad

Plano PI-4: Plano topográfico

Plano PI-5: Plano de Dotaciones e Infraestructuras Urbanísticas.

Soria, 10 de abril de 2008.- La Secretaria de la Comisión, Manuela Pascual Martínez. Vº Bº El Delegado Territorial, Carlos de la Casa Martínez. 1345

#### ADVERTENCIAS:

No se procederá a la publicación de ningún anuncio, **tenga o no carácter gratuito**, si no se remite acompañado del documento de autoliquidación cumplimentado y que no venga registrado por conducto de la Diputación Provincial de Soria.

ADMINISTRACIÓN: Excma. Diputación Provincial de Soria  
IMPRIME: Imprenta Provincial de Soria