

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE SORIA

SUSCRIPCIONES	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	ANUNCIOS
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 Miércoles 25 de Junio Núm. 73

S U M A R I O

	<u>PAG.</u>
I. ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO	
MINISTERIO DE FOMENTO	
Levantamiento de actas previas a la ocupación Autovía de Navarra (A-15) Tramo Los Rábanos (A-11)-Soria.....	2
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA	
Aprobación ponencias de valores totales de los bienes inmuebles urbanos de varios municipios	4
II. ADMINISTRACIÓN LOCAL	
AYUNTAMIENTOS	
ALDEHUELA DE PERIÁÑEZ	
Pliego subasta arrendamiento cultivo agrícola.....	4
TARDELCUENDE	
Aprobación inicial plan parcial sector Las Arroyadas	5
VILLASECA DE ARCIEL	
Aprobación presupuesto general 2008	5
III. ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA	
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO	
Corrección errores Plan Parcial del sector SUD-B de Cubo de la Solana.....	5

ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

MINISTERIO DE FOMENTO DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

ANUNCIO de información pública y convocatoria para el levantamiento de las actas previas a la ocupación de los bienes y derechos afectados por las obras del proyecto: modificado nº 1 de la obra: Autovía de Navarra (A-15). tramo: Los Rábanos (A-11) - Soria.

CLAVE DEL PROYECTO: 12-SO-3020

Términos Municipales de: Los Rábanos y Soria.

Provincia de Soria

Por Resolución de la Dirección General de Carreteras de fecha 21 de abril de 2008, se aprueba el Proyecto modificado arriba indicado y se ordena a esta Demarcación la incoación del expediente de Expropiación Forzosa de los bienes y derechos afectados por las obras del proyecto aprobado.

Es de aplicación la Ley 24/2001 de 27 de diciembre (Boletín Oficial del Estado de 31 de diciembre), a cuyo tenor se modifica el artículo 8 de la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio, de forma que la aprobación de los proyectos de carreteras estatales implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación, de los bienes afectados por la expropiación forzosa a que dé lugar la construcción de la obra. La tramitación del correspondiente expediente expropiatorio se ha de ajustar, por tanto, al procedimiento de urgencia previsto en los artículos 52 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, y concordantes de su Reglamento de 26 de abril de 1957.

En consecuencia, esta Demarcación, haciendo uso de las facultades que le otorga el Art. 98 de la LEF y atendiendo a lo señalado en las reglas 2ª y 3ª de su Art. 52, ha resuelto convocar a los propietarios que figuran en las relaciones que se harán públicas en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria y que se encuentran expuestas en los tabloneros de anuncios de los Ayuntamientos afectados, así como en el de esta Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental y en la Unidad de Carreteras del Estado de Soria, para que asistan al

levantamiento de las Actas Previas a la Ocupación en el lugar, día y hora que a continuación se indica:

Término Municipal: Soria

Lugar: Locales del Ayuntamiento de Soria

Día y Hora: 18 de Julio de 2008 de las nueve a las nueve quince horas.

Término Municipal: Los Rábanos

Lugar: Locales del Ayuntamiento de Los Rábanos

Día y Hora: 18 de Julio de 2008 de las diez a las trece treinta horas.

Además de los medios antes citados, se dará cuenta del señalamiento a los interesados, mediante citación individual y a través de la inserción del correspondiente anuncio en los diarios "Diario de Soria" y "Heraldo de Soria", así como en el **Boletín Oficial de la Provincia de Soria** y en el Boletín Oficial del Estado.

Esta última publicación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, servirá como notificación a los posibles interesados no identificados, a los titulares de bienes y derechos afectados que sean desconocidos y a aquellos de los que se ignore su paradero.

A dicho acto deberán comparecer los titulares de bienes y derechos que se expropiaran personalmente o representados por persona debidamente autorizada, aportando los documentos acreditativos de su titularidad, y el último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, pudiendo hacerse acompañar, a su costa, de Peritos y Notario.

Conforme establece el Art. 56.2 del Reglamento de Expropiación Forzosa y demás legislación aplicable, hasta el momento en que se proceda al levantamiento de las citadas actas previas a la ocupación, los interesados podrán formular alegaciones por escrito ante esta Demarcación de Carreteras (Avda. del Cid 52-54, 09071 - Burgos) o en la Unidad de Carreteras de Soria (Mosquera de Barnuevo, 3, 42071-Soria) a los solos efectos de subsanar posibles errores que se hayan producido al relacionar los bienes afectados por la urgente ocupación.

Los planos parcelarios y la relación de interesados y bienes afectados podrán ser consultados en las dependencias antes citadas.

RELACIÓN DE AFECTADOS

OBRA: PROYECTO MODIFICADO Nº 1 AUTOVÍA DE NAVARRA. TRAMO: LOS RÁBANOS (A-11)-SORIA. P.K. 214,700 AL 223

TÉRMINO MUNICIPAL DE LOS RÁBANOS

Nº orden	Datos catastrales		TITULAR	Superficie Afectada m ²			Uso o Cultivo	Clasificación Urbanística
	Pol.	Parc.		Expropiación	Servidumbre	Temporal		
14	7	481	MARTINEZ RAMOS ELEUTERIO	97 m ²	0 m ²	0 m ²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
15	6	10514	HERNANDEZ LAMARCA ANGELA GLORIA	1.294 m ²	0 m ²	0 m ²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
17	6	487	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	3.501 m ²	0 m ²	0 m ²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
18	5	484	GARCIA MARTINEZ EUSEBIO	4.398 m ²	0 m ²	0 m ²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
19	7	482	RAMOS RAMOS ALICIA BIENVENIDA	1.532 m ²	0 m ²	0 m ²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
20	5	483	INMOBILIARIA MR SA	963 m ²	0 m ²	0 m ²	Pastizal	Suelo No Urbanizable
21	5	5014	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	2.678 m ²	0 m ²	0 m ²	Encinar	Suelo No Urbanizable
22	5	5111	HERNANDEZ RAMOS DIONISIA	2.169 m ²	0 m ²	0 m ²	Pinar	Suelo No Urbanizable
23	5	5015	ALONSO MARTINEZ JUANA	1.802 m ²	0 m ²	0 m ²	Pinar	Suelo No Urbanizable
24	1	5133	CALONGE ASENSIO FRANCISCO LUIS	11 m ²	0 m ²	0 m ²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
27	7	5168	RAMOS ALONSO CONSUELO	73 m ²	0 m ²	0 m ²	Pinar	Suelo No Urbanizable
29	7	5167	RAMOS RAMOS MAXIMO	78 m ²	0 m ²	0 m ²	Matorral	Suelo No Urbanizable

Nº orden	Datos catastrales		TITULAR	Superficie Afectada m²			Uso o Cultivo	Clasificación Urbanística
	Pol.	Parc.		Expropiación	Servidumbre	Temporal		
30	7	5166	HERNANDEZ MARTINEZ JOSE	199 m²	0 m²	0 m²	Pinar	Suelo No Urbanizable
31	5	5019	GOMEZ LA ORDEN CARLOS	130 m²	0 m²	0 m²	Chopera	Suelo No Urbanizable
32	5	5020	HERNANDEZ LAFUENTE JOSE IGNACIO	204 m²	0 m²	0 m²	Chopera	Suelo No Urbanizable
33	5	5022	GOMEZ RAMOS SATURIA	232 m²	0 m²	0 m²	Chopera	Suelo No Urbanizable
34	5	5024	HERNANDEZ RAMOS ANTONIA	189 m²	0 m²	0 m²	Chopera	Suelo No Urbanizable
35	5	5026	RAMOS RAMOS MARIA PURIFICACION	128 m²	0 m²	0 m²	Chopera	Suelo No Urbanizable
36	5	5021	ALONSO MARTINEZ JUANA	215 m²	0 m²	0 m²	Chopera	Suelo No Urbanizable
37	7	5165	MOLINA RAMOS CARMELO	90 m²	0 m²	0 m²	Pinar	Suelo No Urbanizable
38	5	5023	MARTINEZ RAMOS ENRIQUE	180 m²	0 m²	0 m²	Chopera	Suelo No Urbanizable
39	5	5025	RAMOS RAMOS AMALIA	141 m²	0 m²	0 m²	Chopera	Suelo No Urbanizable
40	7	5164	HERNANDEZ LAFUENTE JOSE IGNACIO	88 m²	0 m²	0 m²	Pinar	Suelo No Urbanizable
45	7	5139	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	360 m²	0 m²	0 m²	Pinar	Suelo No Urbanizable
46	7	5140	GOMEZ REDONDO MARCOS	65 m²	0 m²	0 m²	Pinar	Suelo No Urbanizable
47	7	5141	SANZ GARCIA VICENTA	75 m²	0 m²	0 m²	Pinar	Suelo No Urbanizable
49	7	5144	MARTINEZ GARCIA MARIA ESPERANZA	117 m²	0 m²	0 m²	Matorral	Suelo No Urbanizable
53	7	5142	MARTINEZ GARCIA MARIA ESPERANZA	171 m²	0 m²	0 m²	Chopera	Suelo No Urbanizable
56	7	5122	GARCIA HERNANDEZ ANTONIO	22 m²	0 m²	0 m²	Pinar	Suelo No Urbanizable
58	7	5120	HERNANDEZ RAMOS AURELIO	106 m²	0 m²	0 m²	Matorral	Suelo No Urbanizable
61	7	5117	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	606 m²	0 m²	0 m²	Pastizal con arbolado	Suelo No Urbanizable
63	7	5114	MARTINEZ RAMOS ELEUTERIO	80 m²	0 m²	0 m²	Matorral	Suelo No Urbanizable
64	7	10438	LASECA GARCÍA SARA	115 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
66	7	433	HERNANDEZ RAMOS TRINIDAD	44 m²	0 m²	0 m²	Encinar	Suelo No Urbanizable
68	7	434	ESCALADA MARTINEZ MARIA DOLORES	186 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
70	7	430	SANZ GARCIA EUGENIA	153 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
72	7	431	INMOBILIARIA MR SA	40 m²	0 m²	0 m²	Matorral	Suelo No Urbanizable
78	7	5066	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	427 m²	0 m²	0 m²	Chopera	Suelo No Urbanizable
79	7	5068	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	401 m²	0 m²	0 m²	Chopera	Suelo No Urbanizable
81	8	5380	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	3.737 m²	0 m²	0 m²	Pinar y matorral	Suelo No Urbanizable
82	8	5358	MARTINEZ CUENCA SIXTO	760 m²	0 m²	0 m²	Pastizal	Suelo No Urbanizable
84	8	5357	HERNANDEZ DOMINGUEZ FRANCISCO	28 m²	0 m²	0 m²	Pastizal	Suelo No Urbanizable
86	8	397	MARTINEZ CUENCA SIXTO	1.077 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
88	8	5349	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	908 m²	0 m²	0 m²	Pastizal	Suelo No Urbanizable
89	8	396	HERNANDEZ GOMEZ TERESA	3.431 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
91	8	392	MARTINEZ RAMOS PEDRO	284 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
95	11	156	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	286 m²	0 m²	0 m²	Pastizal	Suelo No Urbanizable
98	11	5043	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	11.030 m²	0 m²	0 m²	Pastizal con arbolado	Suelo No Urbanizable
103	11	155	RAMOS GOMEZ LUCIA	5.006 m²	0 m²	0 m²	Labradío	Suelo No Urbanizable
104	11	20154	HERNANDEZ UCERO MARIA ISABEL	220 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
105	11	9019	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	12 m²	0 m²	0 m²	Pastizal	Suelo No Urbanizable
107	11	5121	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	2.329 m²	0 m²	0 m²	Pastizal	Suelo No Urbanizable
112	11	5001	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	497 m²	0 m²	0 m²	Pastizal	Suelo No Urbanizable
113	11	5038	MARTINEZ CUENCA SIXTO	162 m²	0 m²	0 m²	Pastizal	Suelo No Urbanizable
115	11	148	HERNANDEZ LAMARCA CARLOS	7 m²	0 m²	0 m²	Labradío	Suelo No Urbanizable
117	11	149	MOLINA RAMOS CARMELO	132 m²	0 m²	0 m²	Labor Secano	Suelo No Urbanizable
119	1	5075	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	105 m²	0 m²	0 m²	Matorral	Suelo No Urbanizable
121	1	5077	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	250 m²	0 m²	0 m²	Matorral	Suelo No Urbanizable
122	1	51	HERNANDEZ LAMARCA CARLOS	332 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
123	1	5080	DE MATEO MOLINA CALIXTO	112 m²	0 m²	0 m²	Pastizal	Suelo No Urbanizable
124	1	5081	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	59 m²	0 m²	0 m²	Pastizal	Suelo No Urbanizable
125	1	50	HERMANOS VILLAR HERNANDEZ S.L.	469 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
126-1	1	10049	HERMANOS VILLAR HERNANDEZ S.L.	14 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
126	1	20049	HERMANOS VILLAR HERNANDEZ S.L.	69 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
127-1	1	25136	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	213 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
127-2	1	5109	MARTINEZ SANTA BARBARA CLAUDIO	18 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
127-3	1	35136	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	158 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
127-4	1	45136	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	191 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
127-5	1	55136	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	377 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
127	1	15136	AYUNTAMIENTO DE LOS RABANOS	209 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
129	1	37	MARTINEZ HERNANDEZ JESUS GUSTAVO	246 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable

Nº orden	Datos catastrales		TITULAR	Superficie Afectada m²			Uso o Cultivo	Clasificación Urbanística
	Pol.	Parc.		Expropiación	Servidumbre	Temporal		
137	1	5110	ALONSO HERNANDEZ JUAN FRANCISCO	107 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
143	1	5184	GOMEZ RAMOS SATURIA	134 m²	0 m²	0 m²	Encinar	Suelo No Urbanizable
144-1	1	35	CUENCA MARTINEZ DANIEL	170 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
148	1	5129	SANZ GOMEZ MACARIO	306 m²	0 m²	0 m²	Pinar	Suelo No Urbanizable
150-1	1	33	RAMOS RAMOS ALICIA BIENVENIDA	72 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
151-1	33048	03	HERNANDEZ GOMEZ ANASTASIA AMPARO	727 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	S. Apto Urbanizar S4
160	11	5045	GARCIA GARCIA EUSEBIO	297 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable
161	11	5044	RAMOS RAMOS CESAREO	1.711 m²	0 m²	0 m²	Labor de secano	Suelo No Urbanizable

TÉRMINO MUNICIPAL DE SORIA

Nº orden	Datos catastrales		TITULAR	Superficie Afectada m²			Uso o Cultivo	Clasificación Urbanística
	Pol.	Parc.		Expropiación	Servidumbre	Temporal		
1	19	93	CERRO DE LOS MOROS S.L. y/o	856 m²	0 m²	0 m²	Encinar	S Urbanizable Sist General
1	19	93	MOLINA RAMON HDROS DE MANUEL	856 m²	0 m²	0 m²	Encinar	S Urbanizable Sist General

Burgos, 3 de junio de 2008.– El Jefe de la Demarcación, Francisco Almendres López.

1955

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA DE SORIA

GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

EDICTO

Aprobación de ponencias de valores totales de los bienes inmuebles urbanos de varios municipios de la provincia de Soria

Por Resolución de 23 de junio de 2008, el Ilmo. Sr. Director General del Catastro ha adoptado el siguiente acuerdo:

“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE número 58, de 8 de marzo) y en el artículo 5 del Real Decreto 1.552/2004, de 25 de junio, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Economía y Hacienda, B.O.E. nº 154, de 26 de junio), esta Dirección General, a propuesta del Gerente Territorial de Soria, acuerda aprobar las ponencias de valores totales de los bienes inmuebles urbanos de los términos municipales de Barca, Velamazán, Villamayor y Soria, de la provincia de Soria”.

Dicho acuerdo supone la iniciación de los procedimientos de valoración colectiva general de los citados municipios.

Las indicadas ponencias de valores totales se encuentran expuestas al público en la Gerencia Territorial del Catastro de Soria, C/ Diputación, nº 1, 2ª planta, durante el plazo de quince días hábiles contados a partir del siguiente a la publicación de este Edicto en el **Boletín Oficial de la Provincia**.

Contra el mencionado acuerdo podrá interponerse reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a aquél en que finalice el período de exposición pública. Con carácter potestativo y previo a dicha reclamación, podrá interponerse recurso de reposición, en el mismo plazo, ante el Director General del Catastro, no siendo posible la interposición simultánea de ambos recursos.

Soria, 24 de junio de 2008.–El Gerente Territorial, Manuel Junco Ruiz. 2003

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

ALDEHUELA DE PERIÁÑEZ

La Asamblea Vecinal en régimen de Concejo Abierto de Aldehuela de Periañez, en sesión extraordinaria celebrada el día 9 de mayo de 2008, ha aprobado el pliego de cláusulas administrativas y particulares que ha de regir en la subasta pública, por procedimiento abierto, para el arrendamiento para el cultivo agrícola de 65,47,31 hectáreas de fincas rústicas propiedad de este Ayuntamiento.

En cumplimiento de lo acordado, se hacen publicar las siguientes bases:

1.- **OBJETO DEL CONTRATO:** Arrendamiento para el cultivo agrícola de 65,47,31 hectáreas de fincas rústicas propiedad del Ayuntamiento de Aldehuela de Periañez.

2.- **TIPO DE LICITACIÓN:** El tipo de licitación anual que servirá de base en la subasta es el siguiente: 15.000,00 euros, al alza.

3.- **DURACIÓN DEL CONTRATO:** La duración del contrato será la de cinco años o campañas agrícolas.

4.- **PAGO DEL PRECIO:** El pago anual del precio del arrendamiento que resulte de la subasta y contrato se hará efectivo por el adjudicatario antes del día 30 de septiembre de cada uno de los cinco años de duración del contrato.

5.- **GARANTÍA PROVISIONAL:** 300,00 €.

6.- **GARANTÍA DEFINITIVA:** 4 por 100 del precio total de adjudicación de los cinco años de contrato.

7.- **PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES. FORMALIDADES. DOCUMENTOS ADJUNTOS; LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN:**

Las proposiciones se presentarán en un sobre cerrado en el que figurará la inscripción “Proposición para tomar parte en la subasta por procedimiento abierto para el arrendamiento de 65,47,31 hectáreas de fincas rústicas propiedad del Ayuntamiento de Aldehuela de Periañez”.

Dentro de este sobre mayor se contendrán dos sobres A y B, cerrados, con la misma inscripción referida en el apartado anterior y un subtítulo.

El sobre A se subtitulará "Documentación acreditativa de la personalidad y características del contratista y garantía depositada". Y contendrá los siguientes documentos:

- Fotocopia del D.N.I. del licitador cuando se trate de persona física o fotocopia de quien ostente la representación pública administrativa y escritura de constitución de la Sociedad Mercantil debidamente inscrita en el Registro Mercantil cuando el licitador fuese persona jurídica.

- Declaración jurada de no estar incurso en prohibiciones de contratar.

- Resguardo acreditativo de la constitución de la garantía provisional.

- Certificaciones acreditativas de estar el licitador al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

El sobre B se subtitulará "Oferta económica" con el siguiente modelo: D., con domicilio en, municipio y D.N.I. nº, expedido en con fecha, en nombre propio (o en representación de, como acreditado por), enterado del anuncio publicado por el Ayuntamiento de Aldehuela de Periañez en el **Boletín Oficial de la Provincia** nº....., de fecha, y del pliego de cláusulas administrativas y particulares que ha de regir en la subasta pública, por procedimiento abierto, para el arrendamiento para el cultivo agrícola de 65,47,31 hectáreas de fincas rústicas, cuyos particulares conoce y acepta íntegramente, toma parte en la misma, comprometiéndose a llevar a cabo su arrendamiento por la cantidad anual de euros (en letra y número), haciendo constar que no está incurso en ninguna de las circunstancias prohibitivas para contratar. (Lugar, fecha y firma del licitador).

Los licitadores podrán presentar las proposiciones en la Secretaría del Ayuntamiento durante el plazo de veintiséis días naturales, contados desde el siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia**, hasta las 14,00 horas.

8- **PLIEGO DE CLÁUSULAS:** El aprobado por la Asamblea Vecinal en régimen de Concejo Abierto de Aldehuela de Periañez, por el que se rige esta subasta, estando expuesto al público en la Secretaría de esta Corporación durante el plazo de ocho días, contados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia**, pudiéndose presentar reclamaciones contra el mismo durante dicho plazo. Si hubiere reclamaciones se aplazará la licitación y se reanudará tras la resolución de aquéllas por la Asamblea Vecinal en régimen de Concejo Abierto de Aldehuela de Periañez.

Aldehuela de Periañez, 6 de junio de 2008.- La Alcaldesa, María Reyes Vallejo Indiano. 2009

TARDELCUENDE

Aprobado inicialmente el Plan Parcial que afecta al sector "Las Arroyadas", calificado como suelo urbanizable delimitado, que desarrolla las Normas Urbanísticas Municipales, por Resolución de Alcaldía de fecha 5 de junio de 2008, de conformidad con los artículos 52.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de

Urbanismo de Castilla y León, y 154.3 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se somete a información pública por el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la publicación del último de los anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León, **Boletín Oficial de la Provincia** o Diario de Soria.

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes.

Quedan suspendidas las licencias para el área afectada por el Plan Parcial aprobado, hasta su aprobación definitiva o, como máximo, un año.

Simultáneamente se somete a información pública el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental del instrumento urbanístico aprobado.

Tardelcuende, 5 de junio de 2008.- El Alcalde, Ricardo Corredor Álvarez. 2012

VILLASECA DE ARCIEL

En la Intervención de esta Entidad Local y conforme disponen los artículos 112 de la ley 7/85, de dos de abril, y 169.1 del Real Decreto Legislativo 2/2.004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, se encuentra expuesto al público, a efectos de reclamaciones, el Presupuesto General para el Ejercicio 2008, aprobado inicialmente por la Asamblea Vecinal en Pleno en sesión celebrada el día 20 de mayo de 2008.

Los interesados que estén legitimados según lo dispuesto en el artículo 170.1 del citado Texto Refundido, y por los motivos taxativamente enumerados en el núm. 2 de dicho artículo 170, podrán presentar reclamaciones con sujeción a los siguientes trámites:

a) Plazo de exposición y admisión de reclamaciones: Quince días hábiles a partir del siguiente a la fecha de inserción de este anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia**.

a) Oficina de presentación: Registro General.

b) Órgano ante el que se reclama: Asamblea Vecinal en Pleno.

Villaseca de Arciel, 27 de mayo de 2008.- El Alcalde, Dámaso Garcés Ruiz. 2013

ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

CORRECCIÓN de errores a la publicación del 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 Metròpoli Moderna, S.L. Expte. 154/07.U.

Observado que en la publicación de fecha 16 de mayo de 2008 del Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Soria en Sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2007, por

el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de referencia, se han detectado una serie de errores en el contenido del documento del Plan Parcial, se procede nuevamente a la publicación del mismo, una vez subsanado, indicando que la entrada en vigor del Plan Parcial se producirá al día siguiente de esta publicación (art. 60 Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y art. 182 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

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 Metropoli 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 Lubia, entre la carretera N-111 y el río Mazos.

XV. La ordenación detallada prevé una superficie de suelo de 118.780 m² de uso residencial en vivienda pareada con una superficie edificable máxima de 36.750 m² y 210 viviendas; 30.764 m² de suelo para 53 viviendas aisladas y 15.382 m² edificables, una parcela de equipamiento privado de 25.690 m² de suelo y 12.845 m² edificables.

XVI. Como reserva de equipamiento público se prevén 6.943 m², 14.698 m² de espacios libres y zonas ajardinadas, 32.663 m² de viales con 915 plazas de aparcamiento, y una parcela de servicios urbanos de 5.600 m². También se prevé una parcela de 28.512 m² de uso deportivo para ampliación del campo de golf colindante.

XVII. El aprovechamiento medio del sector es de 0,232 m²/m² con un aprovechamiento lucrativo máximo de 61.124 m² 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 m³. 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 eléctrico 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 m²/m², altura máxima de cornisa 7 mt, ocupación máxima de parcela 25%, parcela mínima 625 m² 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 m²/m². Se clasifica como sistema general el viario de conexión de los sectores B y C con el núcleo urbano de Lubia, debiendo ser fi-

nanciada 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 m² de suelo tanto para ELUP, como igual superficie para equipamientos, tendiendo en cuenta que el sector dispone de 65.950 m² 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
(Aprobación definitiva 29 noviembre 2007)

MEMORIA

En este tipo de texto se incluyen las rectificaciones o añadidos al texto aprobado provisionalmente, de acuerdo con las prescripciones establecidas para la aprobación definitiva.

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 263.653m² 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.

1.3 TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

De una forma resumida, la tramitación del presente Plan Parcial ha seguido los siguientes pasos:

- Aprobación inicial: resolución Alcaldía de Cubo de la Solana, de fecha 29 de julio de 2006; a continuación el Plan Parcial se sometió al trámite de información pública durante un mes.

- Aprobación provisional: acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 5 de julio de 2007.

- Aprobación definitiva: resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de Soria, de fecha 29 de noviembre de 2007.

Durante la tramitación del expediente se han ido reelaborando diferentes aspectos del Plan Parcial inicialmente presentado:

a) Como consecuencia del Informe del Servicio Territorial de Fomento, de fecha 25 de junio de 2006, previo a la aprobación inicial, se redactó el Anexo 1 al Plan Parcial, en el que se introdujeron las siguientes modificaciones:

- Acceso viario: Se mantiene el viario previsto de conexión del sector con el núcleo urbano de Lubia, si bien con carácter alternativo a la conexión directa a la rotonda de la "Autovía Medinaceli – Soria", y exclusivamente para el caso de que la ejecución de la urbanización del sector B se adelante en el tiempo a la de dicha Autovía, ya que, por otra parte, su ejecución a posteriori intercedería inevitablemente con la rotonda prevista en la autovía. Se mantiene la consideración hecha en el art. 25 de las NUM para dicho viario de sistema general al servicio de los sectores B y C, a financiar de forma proporcional a su aprovechamiento.

Además de lo anterior, y de acuerdo con el Informe del Servicio Provincial de Fomento, se modificará el contenido de las NUM a fin de recoger los enlaces previstos para la nueva Autovía, para lo que puede aprovecharse la actual Modificación en curso de las mismas.

- Densidad de viviendas: De acuerdo con el planteamiento puesto de manifiesto en el Informe del Servicio Territorial de Fomento, el Plan Parcial debe cumplir con el Reglamento de Planeamiento de Urbanismo, a pesar de que su entrada en vigor fue posterior a la de las NUM, las cuales, según se dice, "son un planeamiento adaptado a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, pero no al Reglamento". Por tanto, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 122.2 del R.U.C y L, se deberá prever una densidad de población de 20 viv/ha, aun cuando ello contradiga lo establecido en las NUM.

Ahora bien, tras la reunión mantenida con el Jefe de la Sección de Urbanismo, se informó de la inminente aprobación de un nuevo Reglamento de Planeamiento, en el que la densidad mínima se fija, al parecer, en 15 viv/ha, por lo que se opta por ajustar la densidad del presente Plan Parcial a dicha densidad.

Como consecuencia de lo anterior, se reelaboran los parámetros de nº de viviendas en cada una de las Zonas Resi-

denciales del Plan Parcial. Se ha reducido la superficie media de las viviendas, dejándola en 150 m²/viv. para las zonas R.1 a R.4, y en 200 m²/viv. para las R.5 y R.6, a fin de cumplir con el aprovechamiento fijado por las NUM.

Todo lo anterior se refleja en el Capítulo 3 de la Memoria, apartados 3.1 a 3.3. Se modifica ligeramente, asimismo, el Estudio Económico – Financiero.

- Abastecimiento de agua: Se corrige el Anexo 10 "Cálculo de la demanda de agua", ajustándolo a la nueva densidad de viviendas. Se corrige asimismo el apartado 3.4.1 de la Memoria, rectificando la contradicción existente, de manera que la demanda base será de 7,16 l/s (urbanización) + 1,66 l/s (campo golf) = 8,82 l/s.

- Reserva de viviendas con protección pública: La Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de Medidas Financieras (B.O.C. y L. De 29 de diciembre), modifica, efectivamente, la redacción del apartado 2 del art. 38 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, pero la exigencia de que el planeamiento reserve suelos para viviendas con protección pública es tan sólo para municipios con Plan General de Ordenación Urbana y para municipios con población igual o superior a 1.000 habitantes, lo que no es el caso.

- Coeficientes de ponderación de uso: Se modifica el apartado 4.4 de la Memoria "Determinación del aprovechamiento medio", incluyendo las modificaciones necesarias al aumentar la densidad a 15 viv/ha, y justificando los coeficientes de ponderación de los usos.

- Condiciones generales de vertido: Se reelabora el Título III de las Normas Urbanísticas a fin de adecuar su contenido al art. 22.3 de las NUM.

b) Modificaciones Puntuales de las NUM:

Al haberse aumentado la densidad de viviendas (de 10 a 15 viv/Ha.), como consecuencia del Informe del Servicio Territorial de Fomento citado en el apartado anterior, se hizo necesario modificar puntualmente las NUM, a fin de que dicho incremento en el número total de viviendas (de 263 a 395 viviendas), sin aumentar la edificabilidad, no hiciera perder calidad a la ordenación prevista - obligando a viviendas unifamiliares más pequeñas y en parcelas más apretadas-. Se ha creído necesario posibilitar la construcción de viviendas en bloque, al menos en una proporción del total, a fin de que pudiera absorberse el aumento de viviendas sin ir en detrimento de la calidad general de la urbanización ni de las dimensiones de las unifamiliares. Al mismo tiempo era necesario efectuar ajustes en materia de retranqueos, ya que los previstos inicialmente por las NUM suponían, al tener que apretar el espacio para disponer un mayor número de viviendas unifamiliares, la pérdida de considerable espacio en los linderos laterales de cada una de las parcelas.

Asimismo, se vió la necesidad de definir con una mayor concreción las características del vial de conexión de los sectores B y C con el casco urbano, así como establecer una más detallada regulación de los diferentes sistemas generales del municipio.

Para definir todos estos asuntos, así como algún otro, se elaboraron por el Ayuntamiento una serie de Modificaciones Puntuales a las NUM – las nº 1 a 9 -, las cuales, tras su correspondiente tramitación, fueron aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Soria de fe-

cha 27 de septiembre de 2007, solapándose con la tramitación del presente Plan Parcial, por lo que es necesario incluir lo dispuesto en dichas Modificaciones Puntuales en este Texto Refundido.

c) Declaraciones de Impacto Ambiental:

La relativa al Plan Parcial se produjo por Resolución de la Dirección general de Prevención Ambiental de fecha 23 de julio de 2007; en la misma fecha se produjo la Declaración de Impacto Ambiental relativa al Campo de Golf, íntimamente unido a la urbanización, cuya instalación ha sido autorizada por acuerdo de la CTU de fecha 29 de noviembre de 2007.

d) Otros Informes:

Se han emitido Informes por los siguientes Organismos:

- Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental: se modifica el diseño del acceso desde la futura glorieta de la N-111; se desplaza el vial en fondo de saco del extremo norte del sector (junto a parcela R.1), a fin de no afectar a la zona de servidumbre de dicha carretera. En cuanto a la zona EL-1, sistema local de Espacios Libres, se retranquee ligeramente, a fin de no ocupar a la zona de dominio público de la N-111.

- Confederación Hidrográfica del Duero: se solicita Estudio hidrológico-hidráulico del cauce del río Mazos, en el que se analicen las avenidas correspondientes a los periodos de recurrencia de 100 y 500 años y máxima crecida ordinaria; se aporta un Estudio de Inundabilidad, redactado por el Ingeniero de CCyP D. Luis Plaza Beltrán. También se solicita justificación de las características del abastecimiento de agua (origen de la captación, consumo previsto, disponibilidad), lo cual se justifica mediante el correspondiente Proyecto de Captación de aguas subterráneas, elaborado por el Ing. Técnico de Minas D. Jesús M^a. San Cristóbal, al que nos remitimos, y en el que se detallan las características de los dos pozos de captación, las arquetas de protección, depósitos, etc... previstos para el abastecimiento tanto de la urbanización como del campo de golf.

- Por último, y de acuerdo con lo así solicitado por el Ayuntamiento de Cubo de la Solana, se establece para la parcela E.P.4 (equipamiento campo de golf) una edificabilidad de 300 m², a fin de que sea factible, en el futuro, la construcción de algún equipamiento o servicio sobre la misma; dicha edificabilidad se detraerá de la otorgada a la zona S.U.

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 Morón. La superficie del sector, según reciente medición resulta ser de 263.653m², 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.

Todo el terreno incluido dentro del ámbito Plan Parcial es propiedad de la entidad "Metrópoli Moderna, S.L."

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.

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 Luvia 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 Mazos en Luvia 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 Luvia 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 Luvia, 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 Luvia.

Como consecuencia de la Modificación Puntual nº 4 de las NUM, se ha cambiado el art. 25 de las mismas, y se definen las características del sistema general de interconexión entre los sectores Urbanizables B y C y el casco urbano actual, el cual deberá ser financiado por los promotores de dichos sectores en proporción a su aprovechamiento. Debe tener una anchura mínima de 8 m., y el refuerzo necesario del firme será al menos el de la calle principal de los sectores B y C.

2.1.6.2.- Abastecimiento de agua.

La localidad de Luvia 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.

Tal y como se ha señalado en el apartado 1.3, en el Proyecto de Captación de aguas subterráneas, elaborado por el Ing. Técnico de Minas D. Jesús M^a. San Cristóbal, al que nos remitimos, se justifican las características del abastecimiento de agua previsto (pozos de la captación, consumo previsto, disponibilidad) para el abastecimiento tanto de la urbanización como del campo de golf. Se halla en tramitación las autorizaciones pertinentes por la Confederación Hidrográfica del Duero.

En cuanto a las características concretas de la red de abastecimiento, se definen en el Proyecto de Actuación Urbánica elaborado al respecto.

2.1.6.3.- Saneamiento.

En la actualidad, la localidad de Luvia 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.

Al igual que para el abastecimiento, las condiciones de la red de saneamiento previstas se definen con todo detalle en el Proyecto de Actuación Urbanística elaborado al respecto.

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 Eléctrica, 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.

Al igual que para el abastecimiento, las condiciones de la red de suministro de energía eléctrica y de distribución en todo el ámbito se definen con todo detalle en el Proyecto de Actuación Urbanística elaborado al respecto.

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

La Modificación Puntual nº 5 de las NUM corrige diversos extremos de la ordenación del sector, para adecuarla a las características del mismo, fundamentalmente al aumento en su densidad y a la posibilidad de edificar vivienda colectiva.

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 Lubia, junto al área de suelo rústico con uso deportivo. Ocupa una superficie de 263.541,08 m². Se prevé el desarrollo de todos los usos permitidos en suelo urbano con predominio del residencial. Con un aprovechamiento medio del 0.26 m²/m² y una densidad máxima de 15 viviendas por hectárea.

Se fija una ocupación máxima del 25% de la superficie de parcela, siendo la parcela mínima de 500 m² y permitiéndose una edificabilidad neta sobre parcela de 0.50 m²/m², cumpliendo necesariamente el art. 36.1.c de la Ley 5/99.

Se obliga a respetar un retranqueo frontal de 5 m, y como retranqueo posterior de 4m, sin exigencia de retranqueos laterales. El frente de la fachada de la calle no será inferior a 6,00 m. Las edificaciones se desarrollarán en planta baja más dos, más bajo cubierta, como máximo. En tipología de vivienda aislada, pareada e incluso colectiva, en una proporción como máximo del 25% del total de viviendas para éstas últimas. La altura máxima de las edificaciones será de 12 m. y la altura libre mínima de piso será de 2,50.”

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 m² construibles en el uso predominante, en lugar público e 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 263.653m², 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)	0,26 m ² /m ² , aplicable sobre el sector.
Densidad máxima	15 viv/ha.
Tipologías (en uso predominante)	Vivienda unifamiliar adosada, pareada o colectiva (máximo 25% del total)
Altura máxima de edificación (en uso predominante)	B+ 2 Plantas + bajo cubierta (12 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 m², el aprovechamiento será de 0,26 x 263.653,00 = 68.549,78 m², 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 vial 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.

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, es decir, podrá adjudicárselo o sustituirlo por una compensación económica.

2.2.6 OTRAS AFECCIONES URBANÍSTICAS.

La definición de los Sistemas Generales se hace, de acuerdo con la Modificación Puntual nº4 de las NUM, en el art. 25. Se incluyen, además del vial de interconexión con el casco urbano –que deberá financiarse entre sectores B y C de forma proporcional a su aprovechamiento–, la Estación Depuradora de Aguas Residuales y el Depósito de Agua Potable.

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 tráfico.

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, salvo en aquellos núcleos en los que se dispongan viviendas colectivas en bloque, en los que el nº de viviendas es mayor–, 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 m², y en ellas se prevé un total de 342 viviendas, de tipología adosada, pareada o colectiva en bloque, con una edificabilidad máxima de 51.300 m², a razón de 150 m²/viv. como media.

- 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 descendente 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 m²; en ellas se prevé la edificación de 53 viviendas de tipología unifamiliar aislada, con una edificabilidad máxima de 10.600 m², esto es, a razón de 200 m²/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 eviden-

temente 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..).

La atribución concreta de superficies y ubicaciones a cada una de las subparcelas anteriores se deja abierta hasta el momento en que la empresa promotora defina las necesidades reales de cada una de ellas.

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 m², con una edificabilidad total de 9.000,00 m². 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 m², y lógicamente, no precisa edificabilidad alguna.

De acuerdo con lo solicitado por el Ayuntamiento (ver apartado 1.3.d), se autoriza una edificabilidad de 300 m² en esta zona, trasvasada de la zona S.U.

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 20m² suelo por cada 100 m² 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 13.182,65m², de los cuales al menos el 50% serán de titularidad pública.

Se denomina zona E.Q., y su superficie es de 6.943,15 m²; tiene una edificabilidad máxima de 3.471,58 m², a razón de 0,50 m²/m², 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 m², y su edificabilidad es de 2.800,33 m², a razón de 0,50 m²/m².

Por lo señalado en la zona anterior, se le detraen 300 m² de edificabilidad, para destinarlos a la zona E.P.4, con lo que le quedan 2.500,00 m².

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 m². No tienen edificabilidad alguna.

Como consecuencia del ajuste a la zona de dominio público de la carretera N-111 (ver apartado 1.3.d), se reduce ligeramente la superficie de la zona E.L.1, quedando el total en 14.498,23 m². Estos ajustes se recogen en el Proyecto de Actuación.

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), y del 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 32.616,33 m². Tampoco tienen edificabilidad alguna.

La superficie total ha sufrido un ligero ajuste por el desplazamiento del fondo de saco en el extremo norte del sector. También se recoge en el Proyecto de Actuación.

3.2 CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN.

ZONIFICACIÓN				
ZONAS PRIVADAS	zonas	sup.terrenos	edificabilidad	nº. Viviendas
USO RESIDENCIAL (núcleos: viv. unifamiliares y/o colectivas)	R.1	7.874,54	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
	Total	118.780,55	61.300,00	342
USO RESIDENCIAL (unifamiliares aisladas)	R.5	16.229,77	5.200,00	26
	R.6	14.534,93	5.400,00	27
	Total	30.764,70	10.600,00	53
EQUIPAMIENTO PRIVADO	E.P.1	10.925,13		
	E.P.2	10.891,10	9.000,00	
	E.P.3	3.874,00		
	Total	26.690,23	9.000,00	
CAMPO DE GOLF	E.P.4	28.511,88	300,00	
	Total	28.511,88	300,00	
	TOTAL ZONAS PRIVADAS	203.747,36	71.200,00	395
RESERVAS DE SUELO				
SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO	E.Q.	6.943,15	3.471,58	
SERVICIOS URBANOS	S.U.	5.600,66	2.500,00	
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES	EL.1	10.344,39		
	EL.2	1.002,24		
	EL.3	1.736,64		
	EL.4	1.414,96		
	Total	14.498,23		
SISTEMA LOCAL VIARIO				
tráfico rodado	VI.1	13.893,89		
tráfico mixto	VI.2	3.707,74		
tráfico peatonal + bicicletas	VI.3	15.014,70		
	Total	32.616,33		
	TOTAL ZONAS PUBLICAS	59.658,37	5.971,58	
	TOTAL SECTOR	263.653,00	77.171,58	395

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 m² por cada 100 m² 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 m².

La superficie prevista (zonas E.L.1 a E.L.4) es de 14.498,23 m².

De acuerdo con lo señalado en el Informe del Servicio Territorial de Fomento, previo a la aprobación definitiva, la superficie de referencia es la edificabilidad en el uso ponderado, que queda en 66.085 m², por lo que el mínimo pasa a ser 13.217,00 m², lo cual se cumple.

3.3.2.- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS.

Para el Sistema Local de Equipamientos existe la obligatoriedad de prever al menos 20m² suelo por cada 100 m² 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 13.182,65m², de los cuales al menos el 50%, es decir 6.591,33 m², 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 m²; y ésta última, la zona de equipamiento público tiene 6.943,15 m².

Idem. anterior.

3.3.3.- APARCAMIENTOS.

Se precisa 1 plaza por cada 100 m² 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.

Idem. anterior. Como se señala en el propio Informe, a fin de conseguir el nº de plazas de uso público exigido, 661, y dado que el nº de plazas previstas entre los viales públicos y los núcleos es de 655, se señala en la Ordenanza correspondiente la obligación de disponer al menos 6 plazas de dominio público en las parcelas de equipamiento privado.

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 ² /100 m ² uso predominante mínimo 5% sup. sector	13.217,00 13.182,65	13.217,00 Zonas EL.1 a EL.4	14.498,23 CUMPLE
SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS	20m ² /100 m ² uso predominante mínimo 5% sup. sector	13.217,00 13.182,65	Zonas E.P.1 a E.P.3 (privados): Zona E.Q. (públicos)	25.690,23 6.943,15 Total 32.633,38 CUMPLE
	Titularidad pública (art. 106): mínimo 50%		6.608,50 Zona E.Q. (públicos)	6.943,15 CUMPLE
	Total: 1 plaza uso público/100 m ² uso predominante	661	661	655+6 = 661 CUMPLE
	- de uso y dominio público (art. 104.3.a): mínimo 25%	165	165	nº plazas aparcamiento en viales 421 CUMPLE
	- de titularidad privada (art. 104.3.b): mínimo 50%	330	330	nº plazas aparcamiento en viviendas nº plazas aparcamiento en interior núcleos 263 234 Total 497 CUMPLE
DATOS SECTOR				
Superficie sector =		263.653,00		
Edificabilidad en el uso ponderado =		66.085,00		

3.4 IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

NOTA PREVIA A TODO EL APARTADO: Las características concretas de todas las infraestructuras previstas se defi-

nen en el Proyecto de Actuación, aprobado inicialmente y a punto de ser aprobado definitivamente, al que nos remitimos.

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 los pozos existentes descritos en el Proyecto de Captación de Aguas Subterráneas que se está tramitando en la Confederación Hidrográfica del Duero.

Desde los pozos se elevará el agua a un depósito, a situar en terrenos que, según lo establecido en el Proyecto de Actuación, debe ceder el Ayuntamiento, de manera que puedan dar servicio a todo el pueblo.

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.

De acuerdo con los cálculos puestos al día por la empresa Terranova, el caudal medio anual equivalente necesario para la urbanización de 395 viviendas es de 7,83 l/s, y de 9,70 l/s para el riego del campo de golf, lo que supone un total de 17,53 l/s, todo ello de acuerdo con el Proyecto de Captación de Aguas Subterráneas al que nos hemos referido en el apartado 2.1.6.2., y al que nos remitimos para la definición de las características de la captación de aguas y la justificación de su disponibilidad. En la actualidad se halla en tramitación ante la Confederación Hidrográfica del Duero, habiendo superado el período de información pública sin que se hayan producido alegaciones.

Se adjunta, en el Anexo 10, la Justificación de Caudales contenida en el Proyecto de Captación de Aguas citado.

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.

Para los hidrantes de incendios, según Normativa, se prevé un caudal unitario de 1 l/seg., con una presión mínima de 2 Kg/cm². 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/cm².

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 último las acometidas 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, y de acuerdo con lo previsto en el Proyecto de Actuación, se ejecutará en los terrenos que el Ayuntamiento ceda para ello, aguas abajo del casco urbano, a fin de que dé servicio a todo el pueblo.

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/m² 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 eléctrica 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 395 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 Eléctrica, S.L.U, y considerando los coeficientes de simultaneidad convenientes, se instalarán 3 transformadores de 630 KVA, 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 KVA.

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 Eléctrica, 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 lar-

go 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 KVA 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 líneas estarán compuestas 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 público 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 sustituidas 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 el cual se compense económicamente y se monetarice dicha cesión.

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 m², 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 deduce 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:

$$V_v = 1,40 (V_R + V_c) FL \quad (1)$$

en la que:

- V_v es el valor en venta o de mercado del m² 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 m² construido, de la obra necesaria.

- FL es un factor de localización que pondera las diferencias de valor entre diversos productos inmobiliarios de análogas 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:

$$V_R = (V_v / 1,40) - V_c \quad (2)$$

Consideramos los siguientes valores para cada una de las variables:

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

- C_u : partiendo del Avance del Presupuesto contemplado en el Estudio Económico Financiero, se obtiene una repercusión por vivienda de aproximadamente 7.500 € , lo que supone, dado que la edificabilidad para uso residencial es de 61.900 m^2 , un cos-

te de urbanización de 47,86 €/m² edif. residencial. Para el uso de equipamientos se considera una repercusión de 10 €/m².

USO	VALORES POR m ² EDIFICABLE					VALORES POR VIVIENDA		COEFICIENTE PONDERACIÓN 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 núcleos (unif. y/o colectiva)	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 m², referido al uso predominante. El aprovechamiento medio, obtenido dividiendo el aprovechamiento lucrativo del sector entre su superficie total, es de 0,25 m²/m², igual al establecido en el art. 32.2 de las NUM.

Tampoco se tienen en cuenta para el cálculo del aprovechamiento medio los 300 m² de edificabilidad que, de acuerdo con lo así acordado por el Ayuntamiento, se trasvasan de la zona de Servicios Urbanos S.U. a la de Equipamiento E.P.4.

El aprovechamiento medio obtenido, después de los ajustes en las diversas superficies, es de 0,25014 m²/m², inferior al 0,26 m²/m² autorizado por las NUM después de las Modificaciones Puntuales aprobadas.

El 10% del aprovechamiento medio serán por tanto 6.595,00 m², referidos asimismo al uso predominante.

CÁLCULO APROVECHAMIENTO						
ZONAS PRIVADAS	ZONAS	SUPERFICIE (m ²)	nº. Viviendas	Edificabilidad (m ²)	Coef. Ponderación cp	Aprovechamiento lucrativo apl. (m ² m ²)
USO RESIDENCIAL (núcleos unifamiliares y/o colectivas)	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		
	Total	118.780,56	342	51.300,00	1,00	61.300,00
USO RESIDENCIAL (unif. aisladas)	R.5	16.229,77	26	5.200,00		
	R.6	14.534,93	27	5.400,00		
	Total	30.764,70	53	10.600,00	1,00	10.600,00
EQUIPAMIENTO PRIVADO	EP.1	10.925,13		9.000,00		
	EP.2	10.891,10				
	EP.3	3.874,00				
	Total	26.690,23		9.000,00	0,46	4.060,00
CAMPO DE GOLF	EP.4	28.511,88		300,00		
	Total	28.511,88		300,00	0,00	0,00
TOTAL ZONAS PRIVADAS		203.747,36	395	71.200,00		66.960,00
RESERVAS DE SUELO						
SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO	EQ.	6.943,15		3.472	0,00	0,00
SERVICIOS URBANOS	S.U.	5.600,66		2.500	0,00	0,00
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES	EL.1	10.344,39				
	EL.2	1.002,24				
	EL.3	1.736,64				
	EL.4	1.414,96				
	Total	14.498,23				
SISTEMA LOCAL VIARIO	VI.1	13.893,89				
	VI.2	3.707,74				
	VI.3	15.014,70				
	Total	32.616,33				
TOTAL ZONAS PUBLICAS		69.668,37		5.971,58		0,00
TOTAL SECTOR		263.663,00	396	77.171,58		66.960,00
APROVECHAMIENTO MEDIO a pM =						0,25014

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 conseguirse 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 DE IMPACTO AMBIENTAL.

El Estudio de Impacto Ambiental, conjunto para la urbanización y el campo de golf, ha sido redactado por el Ingeniero de Montes D. Pedro Calvo Vacas y el Biólogo Ambiental D. Alberto Díez Martínez; nos remitimos al mismo para cualquier información sobre el particular.

Lubia, abril de 2008. Fdo.: D. Jesús G^a. 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 asentarse 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.- Metrópoli 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 164-a, 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.

ANEXO 4
SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES
URBANÍSTICAS NECESARIAS

La definición de los Sistemas Generales se hace, de acuerdo con la Modificación Puntual nº4 de las NUM, en el art. 25. Se incluyen, además del vial de interconexión con el casco urbano - que habrá de desarrollarse de manera conjunta con el sector C, y financiarse entre ambos sectores de forma proporcional a su aprovechamiento -, la Estación Depuradora de Aguas Residuales y el Depósito de Agua Potable.

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 obje-

to 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 titularidad 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 Concerto 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, las cuales se definirán en el correspondiente Proyecto de Actuación.

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 el citado Proyecto de Actuación 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.

JUSTIFICACIÓN DE CAUDALES

ABASTECIMIENTO DE POBLACIÓN

La demanda para el abastecimiento de la población de la urbanización (395 viviendas) 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 del abastecimiento a la población.

Parámetro	Dotación	Demanda m³/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 - Volúmenes y caudales equivalentes de la demanda del abastecimiento a la población.

Parámetro	Volumen m³/día	Caudal equivalente l/s
Demanda base	619,0	7,16
Demanda punta	1.004,6	11,62

A efectos de ponderación de la demanda total equivalente a lo largo del año se ha estimado que los días y épocas de demanda punta representarán un 15% de los días de un año. De esta forma, el caudal medio anual equivalente a satisfacer, teniendo en cuenta esta ponderación, resulta ser de 7,83 l/s.

RIEGO DE CAMPO DE GOLF

Las necesidades de riego del campo de golf (22,7 Has) se cuantifican como sigue:

Tabla 3 - Demanda de riego del campo de golf.

Mes	m³/día	m³/mes	l/s equivalentes
Enero	233,7	7.245,9	2,70
Febrero	364,8	10.215,3	4,22
Marzo	592,1	18.355,5	6,85
Abril	823,5	24.703,9	9,53
Mayo	1.001,7	31.052,3	11,59
Junio	1.258,6 + 215*	37.759,0 + 6.450*	14,57 + 2,49*
Julio	1.513,7 + 215*	46.923,2 + 6.665*	17,52 + 2,49*
Agosto	1.334,5 + 215*	41.368,3 + 6.665*	15,45 + 2,49*
Septiembre	925,9 + 215*	27.775,7 + 6.450*	10,72 + 2,49*
Octubre	515,3	15.974,9	5,96
Noviembre	337,1	10.112,9	3,90
Diciembre	259,3	8.039,4	3,00
Total anual	-----	279.526,3 + 26.230*	8,87 + 0,83*

*: Riego manual de taludes de tees y greens en veranos muy calurosos.

La demanda de agua para riego del campo de golf se sintetiza en los siguientes valores:

Tabla 4 - Volúmenes y caudales equivalentes de la demanda de riego del campo de golf.

Parámetro	Volumen m³	Caudal equivalente l/s
Demanda anual base	279.526,3 m³/año	8,87
Demanda anual punta (veranos muy calurosos)	305.756,3 m³/año	9,70
Máxima demanda instantánea base (julio)	1.513,7 m³/día	17,52
Máxima demanda instantánea punta (julio muy caluroso)	1.728,7 m³/día	20,01

CONCLUSIÓN

La demanda de agua alcanza los siguientes valores:

- Abastecimiento de población (urbanización de 395 viviendas):

- Caudal medio anual equivalente: 7,83 l/s.
- Caudal máximo instantáneo: 11,62 l/s.
- Riego de campo de golf (22,7 Has):
- Caudal medio anual equivalente: 9,70 l/s.
- Caudal máximo instantáneo: 20,01 l/s.

El total a satisfacer (suma de los anteriores caudales) es de:

- Caudal medio anual equivalente: 17,53 l/s.
- Caudal máximo instantáneo: 31,63 l/s.

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 Luvia, 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 Baja	Viviendas Otro uso	mínimo 2,50 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: unifamiliares y/o colectivos).*

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, pareadas o colectivas en bloque, éstas últimas con un máximo del 25% del total de viviendas del Plan Parcial, esto es, hasta 98 viviendas en bloque. La ordenación interior de cada una de las parcelas se ha-

rá 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:

-Altura máxima en nº plantas: B + 2 + bajo cubierta.

-Altura máxima de la edificación: 12m.

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

-Retranqueo frontal: 5 m.

-Retranqueo posterior: 4 m.

-Pendiente máxima de cubierta: 35°.

-Parcela mínima: 500 m².

-Frente de fachada mínimo: 6 m.

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.

Se adjunta a continuación un cuadro orientativo de la distribución de viviendas por núcleos o parcelas, para cada una de las Zonas:

ZONA	PARCELA	SUP. PARCELA	Nº. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN
				MÁXIMA	MAXIMA
R1	1	7.674,54	22	3.300	1.919
		7.674,54	22	3.300	1.919
R2	2	6.019,73	14	2.367	1.505
	3	5.465,42	13	2.198	1.366
	4	5.521,75	13	2.198	1.380
	5	5.916,97	14	2.367	1.479
	6	6.077,57	13	2.198	1.519
	7	6.541,68	32	3.520	1.635
		35.543,12	99	14.850	8.886
R3	8	4.456,26	11	1.835	1.114
	9	6.116,36	18	3.003	1.529
	10	4.880,01	12	2.002	1.220
	11	4.470,92	11	1.835	1.118
	12	4.595,21	11	1.835	1.149
	13	4.665,79	32	3.520	1.166
	5.692,12	13	2.169	1.423	
	34.876,67	108	16.200	8.719	
R4	15	8.215,87	20	3.316	2.054
	16	8.585,60	21	3.482	2.146
	17	9.313,51	22	3.648	2.328
	18	7.879,96	18	2.984	1.970
	19	6.688,55	32	3.520	1.672
		40.683,49	113	16.950	10.171
TOTAL	118.777,82	342	51.300	29.694	

Artículo 10: USO RESIDENCIAL (unifamiliares 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: 200 m².

-Altura máxima en nº plantas: B + 2.

-Altura máxima de la edificación: 10 m.

-Ocupación máxima de parcela: 25%

-Retranqueo frontal: 5 m.

-Retranqueo posterior: 4 m.

-Pendiente máxima de cubierta: 35°.

-Parcela mínima: 500 m².

-Frente de fachada mínimo: 6 m.

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.

ZONA	SUP. ZONA	Nº. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA
R5	16.229,77	26	5.200	4.057
R6	14.534,93	27	5.400	3.634
TOTAL	30.764,70	53	10.600	7.691

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 m² (parcelas E.P.1, 2 y 3); 300 m² (parcela E.P.4).

-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: 5 m.

-Retranqueo posterior: 4 m.

-Retranqueo a linderos laterales: 3 m.

-Pendiente máxima de cubierta: 35°.

-Parcela mínima: 500 m².

-Frente de fachada mínimo: 6 m.

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 m²/m².

-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: 5 m.

-Retranqueo posterior: 4 m.

-Retranqueo a linderos laterales: 3 m.

-Pendiente máxima de cubierta: 35°.

-Parcela mínima: 500 m².

-Frente de fachada mínimo: 6 m.

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: 0.5m²/m².

-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. 3 cap. 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 0º y 40º 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 atmósfera 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 ₂)	20 mg/l
DBO ₅	400 mg/l
DQO	1.200 mg/l
Estaño (Sn)	5 mg/l
Fenoles totales (C ₆ H ₅ 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 ³
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 ₂)	1.000 mg/l
Sulfatos (en SO ₄)	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 Cubo 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 wastewater (Apha-Awwa-Wpaf) 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, abril de 2008. Fdo.: D. Jesús G^a. Toledo, Arquitecto. Fdo.: D. Luis Plaza Beltrán, Ingeniero de C.C.P. Fdo.: D. Santiago Soto Hernández, Abogado.

CUADRO: RESUMEN DE ZONIFICACIÓN.

ZONAS PRIVADAS	ZONIFICACIÓN			nº. Viviendas
	zonas	sup.terrenos	edificabilidad	
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
	Total	118.780,65	61.300,00	342
USO RESIDENCIAL (casas aisladas)	R.5	16.229,77	5.200,00	26
	R.6	14.534,93	5.400,00	27
	Total	30.764,70	10.600,00	63
EQUIPAMIENTO PRIVADO	E.P.1	10.925,13		
	E.P.2	10.891,10	9.000,00	
	E.P.3	3.874,00		
	Total	25.690,23	9.000,00	
CAMPO DE GOLF	E.P.4	28.511,88		
	Total	28.511,88		
TOTAL ZONAS PRIVADAS		203.747,36	70.900,00	395
RESERVAS DE SUELO				
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		
	Total	14.698,23		
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		
Total		32.663,60		
TOTAL ZONAS PUBLICAS		59.905,64	6.271,91	
TOTAL SECTOR		263.653,00	77.171,91	395

RELACION DE OTROS DOCUMENTOS

1.- DOCUMENTACION GRAFICA

-PLANOS:

Plano PO: Plano de ordenación: propuesta no vinculante.

Plano PO-1: Plano de ordenación: zonificación.

Plano PO-1.b: Plano de 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. Detalle. 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 líneas 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: Plano de 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, 6 de junio de 2008.– La Secretaria de la Comisión, Manuela Pascual Martínez. Vº Bº El Delegado Territorial, Carlos de la Casa Martínez. 1998

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