

AYUNTAMIENTO  
DE BOCA DE HUERGANO



ESTUDIO DE DETALLE  
UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1  
EN BOCA DE HUERGANO (LEÓN)

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL  
MEMORIA VINCULANTE  
JUNIO 2014

EQUIPO REDACTOR  
JOSE LUIS MATEOS TORICES arquitecto  
ANTONIO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ ingeniero superior industrial

**ESTUDIO DE DETALLE**

APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTO II

-MEMORIA VINCULANTE

**JUNIO DE 2.014**

## UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1 EN BOCA DE HUÉRGANO

### **PROMOTOR**

AYUNTAMIENTO DE BOCA DE HUÉRGANO

### **REDACTORES DEL DOCUMENTO**

JOSÉ LUIS MATEOS TORICES

Arquitecto

ANTONIO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ

Ingeniero Industrial Superior

## 2.- MEMORIA VINCULANTE

### UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1 EN BOCA DE HUÉRGANO

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BOCA DE HUÉRGANO  
SITUACIÓN: BOCA DE HUÉRGANO. MUNICIPIO DE BOCA DE HUÉRGANO. LEÓN.  
AUTOR: JOSÉ LUIS MATEOS TORICES Arquitecto  
ANTONIO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ Ingeniero Industrial Superior  
FECHA: JUNIO DE 2.014

## **ÍNDICE MEMORIA VINCULANTE**

### **2.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

2.1.1.-INTRODUCCIÓN

2.1.2.-OPORTUNIDAD

### **2.2. –RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SECTOR**

2.2.1.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.2.2.-CALIFICACIÓN DEL SUELO

**2.3.- JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE RESPETAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL ESTABLECIDAS POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BOCA DE HUERGANO, ASÍ COMO LOS OBJETIVOS, CRITERIOS Y DEMÁS CONDICIONES QUE SEÑALEN OTROS INSTRUMENTOS CON CARÁCTER VINCULANTE**

### **2.4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

2.4.1.-CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

**2.5.- RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LAS DISPOSICIONES GENERALES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DE SU REGLAMENTO.**

2.5.1.-SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL AFECTADO

2.5.2.-SOBRE LA DELIMITACIÓN DE LA U.A.

2.5.3.-SOBRE LA ORDENACIÓN URBANA

2.5.4.-SOBRE LA SOSTENIBILIDAD Y LA PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE

2.5.5.-SOBRE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

2.5.6. SOBRE LA CALIDAD URBANA Y LA COHESIÓN SOCIAL

**2.6.- RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LA NORMATIVA SECTORIAL**

2.6.1.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS

2.6.2.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE ACCESIBILIDAD

2.6.3.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE RUIDO

2.6.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PREVISIÓN DE LOS SISTEMAS LOCALES

2.6.5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN

## **2.7.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

2.7.1.-EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

2.7.2.-EQUIPAMIENTO PÚBLICO

2.7.3.-ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

2.7.4.-APARCAMIENTOS PÚBLICOS

2.7.5.-NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

2.7.6.-CONEXIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

## **2.8.- TRÁMITE AMBIENTAL**

## **2.9.- TRÁMITACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA**

## **2.10.- RESUMEN EJECUTIVO**

2.10.1.-DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

2.10.2.-ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

2.10.3.-PLAN DE ETAPAS

## **2.11.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

2.11.1.-IMPORTE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

2.11.2.-SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO A LOS USOS PRODUCTIVOS

2.11.3.-PLAN DE ETAPAS

## 2.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

### 2.1.1.- INTRODUCCIÓN.

Como se apuntó en la Memoria Informativa, la redacción del presente Estudio de Detalle surge por imperativo judicial.

El Ayuntamiento de Boca de Huérgano siempre consideró que la ordenación detallada de la Unidad de Actuación nº1 recogida en las Normas Subsidiarias Municipales era completa. Que todos los parámetros establecidos en la ficha de la citada Unidad estaban ya plasmados tanto en la normativa escrita como gráfica que se recoge en el documento de Normas.

No obstante, un particular afectado, en defensa de sus intereses y en uso de sus derechos, impugno vía contencioso-administrativa los acuerdos de aprobación del proyecto de actuación de la Unidad, y el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de León, en parte le dio la razón instando al Ayuntamiento de Boca de Huérgano a elaborar, tramitar y aprobar el correspondiente Estudio de Detalle.

Esta Memoria Vinculante por tanto corresponde y es parte integrante de la documentación del Estudio de Detalle de la U.A.-1.

La legislación urbanística actual, tanto la de ámbito estatal como la de ámbito autonómico, están permitiendo la agilización de los procesos urbanísticos y la flexibilización de su gestión. A este respecto, es reseñable la declaración de intenciones de la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones en el apartado 1 de su Exposición de Motivos cuando manifiesta:

*“la búsqueda de una mayor flexibilidad que, de un lado elimine los factores de rigidez que se han ido acumulando y, de otro, asegure a las Administraciones públicas responsables de la política urbanística una mayor capacidad de adaptación a una coyuntura económica cambiante, en la que los ciclos de expansión y recesión se suceden con extraordinaria rapidez”.*

Según el artículo 26 del RUCyL, pueden clasificarse como suelo urbano no consolidado los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

*a) Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada.*

*b) Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.*

*c) Los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente.*

*d) De forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.*

*2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 o remitirse a un Estudio de Detalle o Plan Especial. Cuando se establezca su ordenación detallada, los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.*

La U.A.-1 citada, habiendo cumplido con anterioridad dichos requisitos, ya está clasificada como suelo urbano no consolidado por las Normas Subsidiarias Municipales de Boca de Huérgano, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 31 de Octubre de 2000.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL, el objeto de los Estudios de Detalle puede ser:

*a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.*

*b) En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.*

*c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.*

Por tanto, este artículo del RUCyL, en su apartado b permite la redacción de un instrumento de planeamiento de desarrollo que complete las determinaciones de ordenación detallada recogidas el planeamiento general (en este caso, las Normas Subsidiarias Municipales).

Por tanto, tenemos unos terrenos cuyas determinaciones de ordenación detallada, a juicio del Tribunal de lo Contencioso Administrativo nº 1, no han sido completamente establecidas.

### **2.1.2. OPORTUNIDAD**

Respecto a la oportunidad, lo único que se puede decir en este momento y en este Documento, es que la redacción del presente Estudio de Detalle es una exigencia que se deduce del Fallo del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de León, Sentencia 101/2014, de fecha 25 de abril de 2014.

Por otro lado, legalmente, se debe justificar su conveniencia y oportunidad acreditando, entre otros aspectos, el interés público.

El Estudio de Detalle que constituye el presente documento tiene su base en tres aspectos fundamentales:

El primer aspecto que contribuye al interés general del presente documento es que el Ayuntamiento obtendría el desarrollo de una zona preparada para acoger edificaciones de uso residencial, con su complementaria dotación de servicios urbanos. Así mismo, ganaría un número determinado de plazas de aparcamiento y una remodelación de las calles afectadas por el proyecto, que mejoraría el aspecto general de Boca de Huérgano.

Como medida complementaria en la justificación de la necesidad del presente Estudio de Detalle, se favorece la integración de la Casa Consistorial dentro del núcleo urbano.

Como segundo aspecto, es la cesión al Ayuntamiento de una bolsa de terreno destinada a Espacios Libres Públicos. La corporación municipal no tendría que costear la construcción de unos Equipamientos Públicos, ya que el equipamiento adscrito es el propio Edificio Consistorial, tan solo encargarse del mantenimiento de las zonas verdes, lo que no supone un pequeño gasto para las arcas municipales, que además, se encuentran saneadas en la actualidad.

Asimismo, los costes posteriores de mantenimiento de las instalaciones urbanas y sistemas locales previstos, serían sufragados en parte por los propietarios de los terrenos afectados, con el pago de los impuestos municipales pertinentes.

Por último, con vistas a dinamizar la actividad económica del municipio y a afianzar la población con viviendas nuevas que satisfagan sus expectativas y necesidades, se propone la aprobación del presente Estudio de Detalle.

El propuesto Estudio de Detalle pretende delimitar y completar el nuevo viario urbano, los aparcamientos públicos y establecer las bolsas de terreno destinados a viviendas con sus correspondiente calificación, así como, las destinadas a reserva de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos.



Se pretende ubicar la reserva de superficie destinada a Espacios Libres en parcelas perfectamente definidas y aprovechables, absorbiendo las irregularidades de las parcelas de origen, permitiendo así una regularización del terreno destinado a usos lucrativos que favorecerá el mayor aprovechamiento del mismo.

Se hace notar que la sencillez de la gestión urbanística contribuye además a la conveniencia de la aprobación del presente Documento. Estos terrenos son una prolongación natural del núcleo urbano, y se encuentran bien delimitados por viales y suelo urbano, lo que los convierte en idóneos para constituirse en expansión del suelo urbano consolidado del núcleo. Ha de decirse que todo el ámbito objeto de proyecto se encuentra rodeado por suelo urbano consolidado, salvo por su zona Norte, que se delimita por un sector de suelo apto para urbanizar, lo que añade conveniencia a la aprobación del presente instrumento de planeamiento

## **2.2. REGIMEN URBANISTICO GENERAL DEL SECTOR**

### **2.2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Estudio de Detalle corresponde a la Clasificación de Suelo Urbano no Consolidado.

### **2.2.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO**

En la Ordenación de la U.A.-1 a desarrollar se han tenido en cuenta los siguientes usos del suelo:

- Suelo de uso residencial unifamiliar, multifamiliar y alojamiento colectivo.
- Espacios libres de uso y dominio público.
- Equipamiento público.
- Servicios urbanos.
- Red viaria y aparcamientos.

**2.3. JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE RESPETAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL ESTABLECIDAS POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BOCA DE HUERGANO, ASÍ COMO LOS OBJETIVOS, CRITERIOS Y DEMÁS CONDICIONES QUE SEÑALEN OTROS INSTRUMENTOS CON CARÁCTER VINCULANTE**

El objetivo del presente Estudio de Detalle es completar la ordenación detallada de la U.A.-1 respetando la ordenación tanto general como detallada establecida previamente por las Normas Subsidiarias Municipales de Boca de Huérgano para el ámbito delimitado por la U.A.-1.

El presente Estudio de Detalle no suprime, modifica, ni altera ninguna de las determinaciones de ordenación general establecidas en las Normas Subsidiarias Municipales:

- No modifica objetivos y propuestas de ordenación.
- No modifica la clasificación del suelo objeto de actuación.
- No modifica los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
- No modifica la catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados, con las normas de protección que procedan.
- No modifica la división en unidades urbanas.
- No modifica la densidad edificatoria y de viviendas, puesto que el nº máximo de viviendas es inferior tanto a la limitación máxima descrita en la normativa urbanística que establece una limitación máxima de 30 viviendas ó 5.000 m<sup>2</sup> por hectárea como a la limitación máxima que se ordena para la U.A.-1 en el artículo 7.9. de las Normas Subsidiarias Municipales, que es de 77 viviendas.

El Estudio de Detalle resulta coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública al justificarse el interés público de sus objetivos y propuestas de ordenación.

Es compatible, por otra parte, con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que se establecen en los instrumentos de ordenación del territorio, al no afectar a ninguno de ellos.

Asimismo, las Normas Subsidiarias Municipales de Boca de Huérgano, en el artículo 1.10. del Título I de su Memoria, establecen los criterios generales de ordenación del municipio. Se pueden destacar los siguientes:

- Crear una normativa urbanística, que basándose en la realidad actual del Municipio regule la actividad y la edificación urbana.
- Consolidar los núcleos urbanos, manteniendo la morfología urbana existente y proponiendo una tipología edificatoria coherente con la actual.
- Reorganizar el crecimiento urbano atendiendo a los criterios siguientes:
  - Proponiendo una trama urbana más homogénea con nuevas vías y manzanas.
  - Permitiendo la edificación de paquetes urbanos dotándolos de infraestructuras.
  - Proponiendo parcelaciones coherentes con el desarrollo urbano.
- Resolver las necesidades de suelo.
- Proteger el medio natural y agrícola.
- Protección del Patrimonio de Interés Histórico Artístico.
- Mejorar las infraestructuras existentes de abastecimiento, saneamiento, viario, red hidrológica, redes de energía eléctrica y vertederos.
- Potenciar el desarrollo agropecuario del Municipio.

Por otro lado, y refiriéndose ya al ámbito del presente Estudio de Detalle, el artículo 7.9 de las citadas Normas fijan las condiciones de la Unidad de Actuación U.A.-1. De forma resumida y al margen de que la citada ficha se ha incorporado como Anejo nº2 del Documento de la Memoria Informativa, las determinaciones más importantes que se fijan en la misma, son las siguientes:

**Situación:** Boca de Huérgano.  
**Superficie:** 32.700 m<sup>2</sup>, aproximadamente.

**Límites:** Norte: Suelo urbanizable del paraje La Pumarada y paraje Peña Queiranos  
Este: Camino del Cementerio  
Sur: CN-621  
Oeste: Suelo Urbanizable

**Parcelas Afectadas:** Parcela del catastro urbano 30-99-2. excepto las parcelas 01, 02, 05 y 06.

**Condiciones vinculantes:**

- .- La edificación se realizará en el 80% como mínimo siguiendo la ordenanza de Suelo Residencial Edificación Abierta.
- .- La edificación se realizará en el 20% como máximo siguiendo la ordenanza Suelo Residencial edificación casco tradicional.
- . Superficie mínima de parcela 300 m. para EA y 150 m. para CT.
- .-La altura de edificación será como máximo de 2 alturas B+1 (7 m. a cornisa).
- .-Las cesiones propias de los viales propuestos y espacios exteriores resultantes de la ordenación.
- .-Ocupación máxima de parcela 50% en la zona de EA y 75% en la zona de CT.
- .-Será condición necesaria para la concesión de licencias, la redacción de proyecto de urbanización y la ejecución de las obras de urbanización de la totalidad de la Unidad de actuación. El Ayuntamiento autorizará las conexiones y características de las actuaciones propuestas.
- .-Las obras de urbanización correrán a cargo de la propiedad particular.

**Condiciones Indicativas:**

- .- Las alineaciones serán las indicadas en los planos de ordenación, desarrollado en el correspondiente Estudio de Detalle.
- .- Se admitirá la reforma de alineaciones, rasantes, volúmenes y parcelación, siempre y cuando se cumplan las condiciones generales de aprovechamiento definidas para esta Unidad de Actuación.
- .- Al menos el 60% del suelo se destinará al uso residencial.

**Edificabilidad Máxima:** La edificabilidad máxima de la UA será  $0,95 \text{ m}^2/\text{m}^2$

**Sistema de Actuación:** Cooperación

## 2.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta de ordenación viene recogida en las Normas Subsidiarias Municipales de Boca de Huérgano, y se concreta en los siguientes aspectos:

El objetivo de la Unidad es completar el desarrollo de la zona Norte de Boca de Huérgano, su red viaria y ordenar los volúmenes, atendiendo al escaso valor agrícola del suelo y su notable potencial urbanístico, que no se ha desarrollado debido a las características de la parcelación y a la falta de infraestructuras urbanas.

Teniendo en cuenta la morfología del ámbito de actuación, se plantea una ordenación sencilla que se organiza mediante un vial principal de siete metros de anchura, que vertebrará la Unidad en dirección Este y Oeste, y que permite conectar la zona con el casco urbano en dos puntos de acceso, desde la C/ La Iglesia y la Carretera N-621. La trama viaria se completa con otros viales, tanto de distribución interior como de conexión transversal secundaria con futuros desarrollos urbanos.

En los laterales de estos viales se ubicarán (111) ciento once plazas de aparcamiento de uso público, en cumplimiento del 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Por otro lado, en la parcela dedicada a Dotación Urbanística, de una superficie de 1.317,60 m<sup>2</sup> se asienta la Casa Consistorial del municipio de Boca de Huérgano.

La nueva ordenación que se propone sitúa las Zonas Verdes en cinco parcelas, situadas a lo largo del límite Sur de la Unidad de Actuación y con una superficie global de 4.921,50 m<sup>2</sup>.

Las áreas reservadas para espacios libres públicos cumplen con las condiciones de funcionalidad que se establecen en el apartado b) del punto 2 del artículo 105 del RUCyL.

Los modelos tipológicos de aplicación que se proponen son los de Edificación Abierta y Casco Tradicional, de tal modo que se consiga dotar al conjunto de mayor diversidad, y por ello, permitir el acceso a la vivienda de todas las capas sociales.

Aunque la organización de las parcelas ya se determinó en el correspondiente Proyecto de Actuación, este Estudio de Detalle aporta en su documentación gráfica una parcelación que recoge el Proyecto de Actuación en su día tramitado y aprobado. Se adjunta fichas descriptivas y gráficas de las parcelas resultantes de tal parcelación en Documento de Estructura de la Propiedad.

Las ordenanzas aplicables, de las recogidas en las Normas Subsidiarias Municipales, son las siguientes:

- .-Suelo Residencial Casco Tradicional.
- .-Suelo Edificación Abierta.
- .-Espacios Libres y áreas recreativas.
- .-Áreas Dotacionales y de Equipamiento.

**2.4.1.-CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACIÓN CONTEMPLADA**

<b>CALIFICACION</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<i>VIALES</i>	5.156,00 m <sup>2</sup>	16,40 %
Terrenos <i>DOTACIONALES</i> del Ayunt.	1.317,60 m <sup>2</sup>	4,19 %
<i>ESPACIO LIBRE PUBLICO</i> Municipal	542,50 m <sup>2</sup>	1,72 %
<i>ELP</i> propiedad de la Junta Vecinal	4.379,00 m <sup>2</sup>	13,93 %
Parcelas privadas ya edificadas	2.687,70 m <sup>2</sup>	8,55 %
Parcelas privadas edificables	16.687,36 m <sup>2</sup>	53,06 %
Terrenos edificables de la J. Vecinal	676,34 m <sup>2</sup>	2,15 %
<b>SUPERFICIE TOTAL . . .</b>	<b>31.446,50 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

Para el caso de los viales, la cesión se realizará teniendo en cuenta la superficie de viales ya existentes:

Superficie destinada a viales según planeamiento	5.156 m <sup>2</sup>
Superficie de viales existentes	207 m <sup>2</sup>
Total cesiones viales	4.949 m <sup>2</sup>

Las zonas destinadas a uso dotacional se ampliarán de acuerdo con los siguientes cálculos:

Superficie destinada a dotacional según planeamiento	1.317,6 m <sup>2</sup>
Superficie de dotacional existente (Ayuntamiento)	909,6 m <sup>2</sup>
Total cesiones dotacional	408 m <sup>2</sup>

Las cesiones globales a realizar para viales y dotacional ascienden a 5.357 m<sup>2</sup> (viales 4.949 m<sup>2</sup> y dotacional 408 m<sup>2</sup>). En porcentaje esta cesión supone el 23,5776%. de las parcelas iniciales que se toman como base: 21.835,7 m<sup>2</sup> de las parcelas privadas no edificadas, y 885 m<sup>2</sup> de la Junta Vecinal (la superficie que resta tras destinar a espacios públicos 4.379 m<sup>2</sup>).

## **2.5.-RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LAS DISPOSICIONES GENERALES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DE SU REGLAMENTO.**

### **2.5.1. SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL AFECTADO.**

Las Normas Subsidiarias Municipales de Boca de Huérgano han sido aprobadas definitivamente por la CTU de León en su sesión de fecha 31 de Octubre de 2.000. Dichas Normas han sido modificadas en una ocasión.

Estas NSM se redactan de acuerdo a la Ley 5/99 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y a su Reglamento.

### **2.5.2. SOBRE LA DELIMITACIÓN DE LA UA.**

El límite de la U.A.-1. de suelo urbano no consolidado no ha sido alterado en el presente Estudio de Detalle. El ámbito ya cumplía el objetivo genérico marcado por el artículo 35 de LUCyL, en el que se busca la mejora de la calidad de vida de la población a través del control de la densidad edificatoria, atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes, como así sucede en el presente caso.

### **2.5.3. SOBRE LA ORDENACIÓN URBANA.**

Según lo señalado en el artículo 34.1 de la Ley 5/99, se establece la ordenación detallada de la UA de suelo urbano no consolidado, U.A.-1., de Boca de Huérgano, cumpliéndose el objetivo del planeamiento urbanístico en dicho ámbito con la resolución de la provisión tanto de suelo residencial y de servicios como dotacional o libre de carácter público ambos, previsto por las NSM vigentes.

### **2.5.4. SOBRE LA SOSTENIBILIDAD Y LA PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE.**

Se observa el contenido del artículo 36 de la LUCyL en relación a la sostenibilidad y protección del medioambiente, pues las determinaciones que el presente Estudio de Detalle completa son las contenidas en las propias Normas Subsidiarias Municipales de Boca de Huérgano.

Asimismo, señalar que no debe observarse tampoco ninguna prevención especial relacionada con las legislaciones relativas a aguas, montes o espacios naturales, ya que el ámbito a desarrollar no se ve

sometido a ninguna de las afecciones indicadas. En cualquier caso, la ordenación urbanística contenida en el Estudio de Detalle ha procurado en todo momento que el desarrollo del mismo sea respetuoso con la excepcional calidad ambiental del municipio.

#### **2.5.5. SOBRE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.**

No se poseen datos que identifiquen el área afectada como potencialmente sensible a hallazgos arqueológicos, después de haberse realizado una prospección arqueológica general para el término municipal cuando se planteó la redacción de las vigentes Normas Subsidiarias.

#### **2.5.6. SOBRE LA CALIDAD URBANA Y LA COHESIÓN SOCIAL.**

El artículo 38 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla León plantea como objetivo la previsión de dotaciones urbanísticas, justificado en la ordenación detallada de la U.A.-1. de suelo urbano no consolidado del presente documento.

A fin de fomentar la cohesión social, se da solución a las necesidades de la población de Boca de Huérgano, y se mantiene el índice de integración social propuesto por las Normas Subsidiarias Municipales, procurando la variedad de tipologías, usos y actividades, dentro de las limitaciones establecidas en la ficha del sector.

### **2.6. RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LA NORMATIVA SECTORIAL**

#### **2.6.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS**

La Unidad de Actuación U.A.-1. de suelo urbano no consolidado de Boca de Huérgano se encuentra situado en la parte Norte de Boca de Huérgano, lindando en su zona Sur con la Carretera N-621.

Por lo tanto, parte de la misma se encuentra dentro de la “zona de afección” establecida en la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras y Reglamento General de Carreteras aprobado por R.D. 1812/1994, de 2 de Septiembre

En función de lo anteriormente expuesto, la ordenación del presente Estudio de Detalle se ha realizado manteniendo los límites de edificación que en su día se establecieron en el preceptivo informe vinculante que evacuó la Unidad de Carreteras del Estado en León, como Órgano gestor de dicho tramo de Carretera.



### **2.6.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE ACCESIBILIDAD**

El Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras implica la previsión de anchos mínimos de aceras libres de obstáculos y aparcamientos especiales en la cuantía definida por el propio Reglamento y por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, Documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Las especificaciones técnicas respecto a esta legislación se cumplen, según documentación gráfica aportada.

### **2.6.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE RUIDO**

La Ley 5/2009, de 4 de junio del Ruido de Castilla y León y la normativa CTE-DB-HR de Protección contra el Ruido establecen que los nuevos desarrollos urbanísticos deben dar cumplimiento a las mismas.

El presente Estudio de Detalle incorpora la zonificación acústica establecida en el Art.7 de la citada Ley (plano de ordenación O.4.1.), a los efectos de conseguir los objetivos de calidad acústica para ruido ambiental aplicables a áreas exteriores.

### **2.6.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PREVISIÓN DE LOS SISTEMAS LOCALES.**

En los planos adjuntos se especifican los terrenos a destinar como dotaciones, equipamientos y zonas verdes.

En el apartado 2.7. de este Documento se cuantifican dichas dotaciones y servicios urbanos a incluir en el ulterior proyecto de urbanización.

Los citados servicios urbanos se conectarán a los existentes en el núcleo urbano, garantizando así el suministro y evacuación de agua, el suministro de energía eléctrica, el servicio de telecomunicaciones y el acceso rodado.

### **2.6.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN.**

Según el artículo 12.1 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León:

*Artículo 12. La Ordenación del territorio y el urbanismo como prevención de los riesgos.*

*1. Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos.*

*A estos efectos el informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico o en el periodo de información pública en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial.*

*Este informe será vinculante en relación con las materias reguladas en esta Ley. Por ello habrán de respetarse las condiciones que se impongan en orden a la seguridad de las personas, los bienes y el medio ambiente; en su caso, si los riesgos desaconsejan completamente el aprovechamiento urbanístico de un ámbito determinado, sobre él no deberá permitirse ninguna construcción, instalación o uso del suelo incompatible con dichos riesgos.*

La Unidad de Actuación de suelo urbano no consolidado U.A.-1. de Boca de Huérgano se encuentra situado en la parte Norte de la localidad. Su naturaleza topográfica se caracteriza por ser terrenos con escasa o nula pendiente.

En las Normas Subsidiarias Municipales, el ámbito de actuación no se encuentra catalogado en ninguna zona calificada con ningún tipo de riesgo especial; se encuentra exenta de afección, por lo que se supone libre para ser modificada en sus parámetros urbanísticos con respecto a esta legislación y no es necesario solicitar ningún tipo de informe.

## **2.7. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **2.7.1 EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO**

#### Determinación del aprovechamiento medio

A efectos de justificar el cumplimiento del artículo 128.2..f, en relación con el artículo 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las reglas que el propio artículo 107 del RuCyL incluye.

#### Determinación de la edificabilidad máxima

De acuerdo con lo establecido en el artículo 122.2. c del RUCyL, el límite de la edificabilidad es de 5.000 m<sup>2</sup> por Hectárea, aplicándose también las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 86 bis.

La ficha de la U.A.-1 de las Normas Subsidiarias Municipales de Boca de Huérgano establece una edificabilidad máxima de  $0,95 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### Determinación de la densidad máxima

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 122. d. del RUCyL, la densidad máxima y mínima de población, o número máximo y mínimo de viviendas edificables por hectárea, debe de situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea, aplicándose también las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 86 bis.

La superficie total del ámbito es de  $30.536,90 \text{ m}^2$ , habiéndose descontado previamente la superficie total de las dotaciones públicas existentes ( $909,60 \text{ m}^2$ ), de lo que resulta en aplicación del 122. d. del RUCyL:

- Nº máximo de viviendas:  $30 \text{ viviendas/Ha} \times 3,0547 \text{ Has} = 91 \text{ viviendas}$ .
- Nº mínimo de viviendas:  $10 \text{ viviendas/Ha} \times 3,0547 \text{ Has} = 30 \text{ viviendas}$ .
- Aprovechamiento lucrativo máximo:  $5.000 \text{ m}^2/\text{Ha} \times 3,0547 \text{ Has} = 15.273,50 \text{ m}^2$  construidos máximo.

El presente Estudio de Detalle, establece el nº máximo de viviendas en Edificación Abierta en 58 y en Casco Tradicional en 10, lo que suma un total de 68 viviendas, y por tanto, 14 viviendas menos de las máximas permitidas por el RUCyL y 9 menos de las máximas permitidas de acuerdo a la ficha de la U.A.-1 de las Normas Subsidiarias Municipales de Boca de Huérgano.

Considerando que en este Estudio de Detalle se destinan  $17.134,12 \text{ m}^2$  de suelo a Residencial Edificación Abierta y  $2.917,28 \text{ m}^2$  a Residencial Casco Tradicional, con un índice de edificabilidad asignado de  $0,5 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$  y  $0,75 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$  respectivamente por cada una de las ordenanzas establecidas en este Estudio de Detalle se obtienen los siguientes aprovechamientos máximos contando como coeficiente de ponderación 1 para todos los tipos del uso residencial unifamiliar, al no existir diferencias tipológicas importantes entre ellos.

Teniendo en cuenta la superficie construible en el ámbito de actuación en el uso predominante, se obtiene la superficie mínima destinada a Espacios Libres y Equipamientos, así como el número de aparcamientos necesario.

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO POR USOS									
USO PORMENORIZADO		SUP. SUELO		ÍNDICE EDIF.	APROVECHAMIENTO		COEF. POND	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	
RESID.	E.A.	20.051,40	17.134,12	0,50	10.755,02	8.567,06	1	10.755,02	8.567,06
	C.T.		2.917,28	0,75		2.187,96	1		2.187,96
EQUIPAMIENTO + ESP. LIBRE PUB.		6.239,10		--	--		0	0,00	
EQUIPAMIENTO EXISTENTE		909,60		--	--		0	0,00	
VIARIO		5.156,00		--	--		0	0,00	
<b>TOTAL</b>		<b>30.536,90</b>		<b>--</b>	<b>10.755,02</b>		<b>--</b>	<b>10.755,02</b>	

El aprovechamiento lucrativo total será el resultado de sumar el aprovechamiento lucrativo para cada uno de los tipos de vivienda, ascendiendo éste a 10.755,02 m<sup>2</sup>c, inferior a 15.273,50 m<sup>2</sup>c, el máximo permitido por el RUCyL.

Así, se puede hallar el aprovechamiento medio máximo:

$$\text{Ap. medio máximo} = \text{Ap. lucrativo total} / \text{Superficie total} = 10.755,02 / 30.536,90 = 0,352 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Por lo tanto, el Aprovechamiento medio máximo es menor al permitido por el RUCyL, 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (5.000 m<sup>2</sup> por hectárea), y también por, la ficha de la U.A.-1.

## 2.7.2 EQUIPAMIENTO PÚBLICO

La superficie prevista es de 1.317,60 m<sup>2</sup>, superior a la señalada como mínimo en el artículo 128.2.e. del RUCyL que dispone de 10 m<sup>2</sup> de equipamiento público cada 100 m<sup>2</sup> edificables:

	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE EDIFICABLE
RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL	2.917,28 m <sup>2</sup>	2.187,96 m <sup>2</sup>
EDIFICACIÓN ABIERTA	17.134,12 m <sup>2</sup>	8.567,06 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>20.051,40 m<sup>2</sup></b>	<b>10.755,02 m<sup>2</sup></b>

$$10\% \times 10.755,02 \text{ m}^2 = 1.075,50 \text{ m}^2$$

La superficie destinada a Equipamiento público es de 1.317,60 m<sup>2</sup>, superior a la señalada como mínima por el citado Reglamento.

### 2.7.3 ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

La superficie mínima viene establecida en el artículo 128.2.d.1º. del RUCyL.

Por lo tanto, la superficie mínima asignable, según lo dispuesto en el citado artículo, para suelo urbano no consolidado es de 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, que en este caso sería de :

	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>SUPERFICIE EDIFICABLE</b>
<b>RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL</b>	2.917,28 m <sup>2</sup>	2.187,96 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>	17.134,12 m <sup>2</sup>	8.567,06 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	20.051,40 m <sup>2</sup>	10.755,02 m <sup>2</sup>

$$10\% \times 10.755,02 \text{ m}^2 = 1.075,50 \text{ m}^2$$

La superficie destinada a espacios libres públicos es de 4.921,50 m<sup>2</sup>, superior a la señalada como mínima por el citado Reglamento.

La superficie de espacio libre se distribuye en cinco parcelas, cumpliendo dos de ellas las determinaciones establecidas en el art. 105.2.b. del RUCyL en cuanto a superficie y configuración. Además, el cómputo de superficie de estas dos parcelas es suficiente para dar cumplimiento a la reserva de zonas verdes establecida en el art. 128.2. No obstante con la finalidad de establecer una barrera natural entre la Carretera Nacional y el ámbito residencial de la U.A.-1 se plantea una banda lineal de zona verde a lo largo de todo el límite Sur de la propia U.A.-1.

El porcentaje destinado a la plantación de espacios vegetales no será inferior al 50% de su superficie, reservando 200 m<sup>2</sup> como mínimo para áreas especiales de juego infantil.

#### 2.7.4 APARCAMIENTOS PÚBLICOS

El artículo 128.2.c. del RUCyL, establece la necesidad de fijar al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> edificables:

	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>SUPERFICIE EDIFICABLE</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	2.917,28 m <sup>2</sup>	2.187,96 m <sup>2</sup>
<b>CASCO TRADICIONAL</b>		
<b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>	17.134,12 m <sup>2</sup>	8.567,06 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	20.051,40 m <sup>2</sup>	10.755,02 m <sup>2</sup>

$$10.755,02 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 108 \text{ plazas}$$

Se proyectan ciento once plazas, de las cuales cuatro son para personas con movilidad reducida, cumpliendo lo dispuesto la Normativa sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León.

Según el artículo 104.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la superficie total de aparcamiento se determinará tomando como referencia una plaza de 10 m<sup>2</sup>. Al menos el 25% deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público (artículo 104.3 del RUCYL).

Este Estudio de Detalle prevé que todos los aparcamientos (111 plazas) se ubiquen en terreno de uso y dominio público (viales), cumpliendo el artículo 104.3 del Reglamento de Urbanismo, por lo que se reserva una superficie de 1.110 m<sup>2</sup> para tal fin (10 m<sup>2</sup> por plaza).

#### 2.7.5 NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

Según la Ley 3/1998 de 24 de junio y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de barreras, se reservará 1 plaza de aparcamiento para minusválidos cada 40 o fracción adicional.

En esta actuación se proyectan ciento once plazas de aparcamiento situadas en viales, de las cuales cuatro serán para minusválidos, con área de plaza y acercamiento de dimensiones indicadas en el artículo 5 de dicha normativa.

## 2.7.6.- CONEXIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

En cumplimiento de la normativa urbanística de Castilla y León, se conectará el ámbito de actuación con los sistemas generales existentes, quedando previstas a este respecto las siguientes actuaciones:

- Conexión de la U.A.-1 con la Carretera Nacional a través del vial estructurante y tres pequeños accesos.
- Conexión con el resto del suelo urbano de la localidad a través del vial estructurante y dos pequeños viales en los límites de la U.A.-1.
- Conexión con todos los servicios urbanos necesarios, tal y como queda reflejado en la documentación gráfica adjunta.

## 2.8. TRAMITE AMBIENTAL

Por lo que se refiere al trámite ambiental, el artículo 157 del RUCyL fija qué instrumentos de planeamiento deberán someterse al trámite ambiental.

Concretamente, dicho artículo establece:

*1. Serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones.*

*2. Asimismo serán objeto de evaluación ambiental las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a la Orden MAM/1357/2008, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, sin perjuicio de su posterior modificación o sustitución por el órgano ambiental:*

- 1. Las que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.*
- 2. Las que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.*
- 3. Las que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.*

4. *Las que incrementen más de un 20 por ciento la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas.*
  
5. *Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, y en todo caso los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano, y los que ordenen terrenos incluidos en suelo rústico con protección natural.*

Con independencia de que la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, ha sido derogada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se considera que el presente Estudio de Detalle no está sometido al trámite ambiental por los siguientes motivos:

- Aunque el municipio de Boca de Huérgano se encuentra dentro de la Red Natura 2000, no se produce ninguna reclasificación de suelo, cuestión inalcanzable por otro lado para un instrumento de planeamiento de desarrollo como es el Estudio de Detalle.

- El Estudio de Detalle afecta exclusivamente a suelos clasificados por las Normas Subsidiarias como urbanos.

- Se mantiene la ordenación detallada recogida en las Normas Subsidiarias municipales de Boca de Huérgano.

- En la tramitación de las Normas Subsidiarias Municipales de Boca de Huérgano, dentro del procedimiento para su aprobación, el expediente se sometió a los correspondientes informes y trámites medioambientales que la legislación urbanística y sectorial exigían en ese momento, y se realizaron las correcciones oportunas que se desprendieron de los informes que se evacuaron. Pues bien, se ha mantenido tanto la ordenación general como la detallada, que se recogía en el Documento en su día informado.



## 2.9.- TRAMITACIÓN E INFORMACION PÚBLICA

**1. Sistema de actuación.-** La ficha que recoge en las Normas Subsidiarias Municipales de Boca de Huérgano, en su apartado 7.9., la ordenación de la U.A.-1 establece como sistema preferente el de Cooperación. Por tanto se fija dicho sistema como el elegido en este Estudio de Detalle.

**2. Gestión de la actuación.-** La U.A.-1. se constituye en la base territorial del desarrollo de una unidad integrada. Por tanto, se prevé su desarrollo en una sola unidad de actuación que abarca la totalidad del ámbito.

**3. Plazos para el desarrollo de la U.A.-1.-** Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, se establece un plazo de cinco años para la ejecución de la urbanización. El Ayuntamiento, no obstante, podrá modificar los plazos conforme al art. 58. 3 b) de la LUCyL.

**4. Información pública. -** Se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 154.3, 155 y 432 del RUCyL.

**5. Aprobación del presente Estudio de Detalle.-** La tramitación administrativa del documento del Estudio de Detalle de la U.A.-1, de las Normas Subsidiarias de Boca de Huérgano debe atender los requisitos y procedimientos establecidos en el Capítulo V, Sección 4ª, del RUCyL, y en concreto en lo concerniente al contenido del Art. 163, apartado a).

## 2.10. RESUMEN EJECUTIVO

### 2.10.1 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

Se adopta en este Estudio de Detalle la delimitación exacta de la U.A.-1 tras haber realizado un levantamiento topográfico de las parcelas catastrales afectadas que forman el ámbito de actuación, obteniéndose así una superficie de 31.446,50 m<sup>2</sup> en lugar de los 32.700 m<sup>2</sup> previstos por las Normas Subsidiarias.

Se adjunta en la documentación gráfica planos de ordenación que completan la ordenación establecida por el Planeamiento vigente.

### 2.10.2 ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 156.1 del RUCyL el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

Por todo ello, se determina como ámbito de suspensión de las licencias señaladas, el ámbito de la U.A.-1.

### **2.10.3.- PLAN DE ETAPAS**

Se establece una sola etapa, coincidente con la unidad de actuación que abarca todo el Sector.

## **2.11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **2.11.1. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS**

La ampliación del viario público del municipio en 5.156 m<sup>2</sup>, la de los espacios libres públicos 4.921,50 m<sup>2</sup> y el incremento del número de viviendas hasta en sesenta y ocho, afecta al Ayuntamiento de Boca de Huérgano en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la prestación de los servicios resultantes, si bien en un grado ínfimo.

La pequeña entidad de la actuación en cuanto a incrementos de edificación y población no hará necesaria la puesta en marcha de nuevos servicios a prestar.

Por último, no se prevé que las actuaciones aquí contempladas puedan afectar a otras administraciones.

### **2.11.2. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO A LOS USOS PRODUCTIVOS**

El trazado del viario del Sector se adapta a la topografía existente, no resultando necesario la realización de grandes actuaciones de movimiento de tierras, tal como se puede observar en los planos de la serie 3.7.

La ordenación propuesta permite la existencia de parcelas con fondos adecuados a la construcción de viviendas unifamiliares y su ubicación en el casco urbano es, aunque periférica, próxima a las vías de acceso así como a los equipamientos existentes.

Equipo redactor:

José Luis Mateos Torices, Arquitecto

Antonio Fernández Rodríguez, Ingeniero Superior Industrial

León, a 4 de Junio de 2014.