

**ESTUDIO DE DETALLE Y NORMALIZACION DE FINCAS.  
UNIDAD DE ACTUACION AISLADA 3.  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BEMBIBRE.**

**PROMOTORES:** Antonio Basanta Albares, BIERZO LOVI SL, José Manuel López Guerrero y otros.

**ARQUITECTO:** Alfredo Sernández Rodríguez.

**FECHA:** MARZO DE 2007.

## INDICE.

### MEMORIA VINCULANTE:

1. OBJETO.
2. SITUACION.
3. JUSTIFICACIÓN DE LA UAA-3 EN EL PGOU.
4. INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.
5. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA.
6. AMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACION.
7. TOPOGRAFIA.
8. CARACTERISTICAS NATURALES.
9. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
10. DOTACIONES URBANISTICAS EXISTENTES.
11. NORMATIVA Y REGIMEN JURIDICO APLICABLE.
  - a. Normativa.
  - b. Disposiciones del planeamiento vigente.
12. COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL.
  - a. Usos.
  - b. Cálculo del aprovechamiento lucrativo.
  - c. Equidistribución.
  - d. Ajustes en la UUA-3. Justificación.
    - Del trazado del viario interior.
    - De las alineaciones.
    - De los usos.
    - Del aprovechamiento.
13. USOS FUERA DE ORDENACIÓN.
14. OTROS USOS DEL SUELO.
15. ELEMENTOS A CONSERVAR, PROTEGER O RECUPERAR.
16. PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANISTICOS.

### NORMALIZACION DE FINCAS.

### FASES DE EJECUCIÓN.

### ESTUDIO ECONOMICO.

1. OBJETO.
2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.
3. REDES DE SANEAMIENTO.
4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.
  - 4.1. Cálculo de conductores.
5. RED DE ELECTRICIDAD Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.
6. RED DE ELECTRICIDAD DE BAJA TENSIÓN.
7. RED DE TELECOMUNICACIONES.
8. RED DE GAS.
9. RESUMEN DEL PRESUPUESTO.

### ANEXO 1. ACUERDO ENTRE PROPIETARIOS.

### DOCUMENTACION GRAFICA.

RELACIÓN DE PLANOS.

PLANOS.

Ponferrada, a 29 de marzo de 2.007.

Alfredo Sernández Rodríguez.  
Arquitecto.

**MEMORIA VINCULANTE.**

## 1. OBJETO.

El presente Estudio de Detalle, se redacta a petición de los particulares, en conformidad con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana en vigor (en adelante PGOU), en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en lo sucesivo LUCyL) y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de Enero (en lo sucesivo RUCyL), teniendo por objeto el desarrollo de la Unidad de Actuación Aislada de Normalización nº3, delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana de Bembibre, provincia de León.

## 2. SITUACION.

La Unidad de Actuación está situada en la Avenida de Villafranca de la localidad de Bembibre y linda con la UAA-2, suelo urbano consolidado y el SUD de Vistalegre. En la documentación gráfica se determina su situación y su delimitación.

## 3. JUSTIFICACIÓN DE LA UAA-3 EN EL PGOU.

La definición y delimitación de la Unidad de Actuación Aislada 3, se justifica en el PGOU, "para resolver un acceso hacia el sector posterior, al Norte y el acceso principal al nuevo eje central de "Vistalegre".

## 4. INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La formulación y tramitación del Estudio de Detalle, para el desarrollo de la UUA-3, corresponde a la iniciativa de los propietarios.

Propietarios	Referencia	Superficie catastral	Porcentaje	Superficie topográfica	Porcentaje
José M. Guerrero y otra	Parcela 33	1939,00	50,51	1895,64	49,57
Bierzo LOVI SL	Parcela 34	696,00	18,13	691,38	18,08
José M. Guerrero y otra	Parcela 35	829,00	21,59	861,86	22,54
D. Antonio Basanta Albares	Parcela 68	375,28	9,77	375,28	9,81
<b>TOTAL INICIATIVA</b>	<b>UAA-3</b>	<b>3.839,28</b>	<b>100,00</b>	<b>3.824,16</b>	<b>100,00</b>

La iniciativa para el desarrollo está respaldada por el 100,00 % de la propiedad existente en la Unidad de Actuación.

## 5. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA.

Según lo dispuesto en el artículo 33.3 de la LUCyL, los instrumentos de planeamiento de desarrollo, tienen como principal objeto, la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen, correspondiendo al Estudio de Detalle éste cometido en las Unidades de Actuación.

## 6. AMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACION.

El ámbito de la UAA-3, lo constituyen los terrenos delimitados por el PGOU, quedando definidos sus linderos de la siguiente manera: al Norte por el Sector de Suelo Urbanizable 2, de Vistalegre; al Sur por la Avenida de Villafranca; al Este por suelo urbano consolidado y al Oeste por los límites de la UAA-2.

## 7. TOPOGRAFIA.

La UAA-3, son terrenos sensiblemente planos, situados en el margen de la Avenida de Villafranca, de acceso a Bembibre desde San Román.

En la documentación gráfica se aporta la medición topográfica de las parcelas, con la incorporación del nuevo vial previsto en el PGOU.

## 8. CARACTERISTICAS NATURALES.

En la actualidad los predios de la UAA-3, son tierras de sin aprovechamiento agrícola o ganadero, careciendo de especiales valores ecológicos o naturales.

Los terrenos carecen igualmente de valores paleontológicos, mineralógicos, históricos, arqueológicos u otros cualesquiera, de tipo cultural o geológico.

## 9. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La estructura actual de la propiedad aparece reflejada en el plano INF-01 de la documentación gráfica. La superficie de cada parcela se corresponde estrictamente con la superficie incluida dentro del ámbito de actuación delimitado.

La estructura de la propiedad, superficies y porcentaje de la UUA-3, se concreta de la siguiente manera:

Propietarios	Referencias	Superficie catastral	Porcentaje	Superficie topográfica	Porcentaje
José M. Guerrero y otra	Parcela 33	1939,00	50,59	1908,20	49,80
Bierzo LOVI SL	Parcela 34	696,00	18,16	693,06	18,08
José M. Guerrero y otra	Parcela 35	829,00	21,63	862,35	22,50
D. Antonio Basanta Albares	Parcela 68	368,50	9,62	368,81	9,62
<b>TOTAL</b>	<b>UAA-3</b>	<b>3.832,50</b>	<b>100,00</b>	<b>3.832,42</b>	<b>100,00</b>

Tras la agrupación de las parcelas catastrales, debido a las recientes operaciones de compraventa, la estructura de la propiedad de la UUA-3 ha quedado como se refleja a continuación.

Propietarios	Referencias	Superficie catastral	Porcentaje	Superficie topográfica	Porcentaje
Bierzo LOVI SL y otros	Parcelas 33+34+35	3464,00	90,38	3463,61	90,38
D. Antonio Basanta	Parcela 68	368,50	9,62	368,81	9,62
<b>TOTAL</b>	<b>UAA-3</b>	<b>3.832,50</b>	<b>100,00</b>	<b>3.832,42</b>	<b>100,00</b>

## 10. DOTACIONES URBANISTICAS EXISTENTES.

La información recopilada acerca de las dotaciones urbanísticas existentes en el ámbito de la UAA-3 y su entorno cercano se adjunta en el Proyecto de Urbanización.

## 11. NORMATIVA Y REGIMEN JURIDICO APLICABLE.

### a. Normativa.

El presente Estudio de Detalle se formula de acuerdo con las prescripciones establecidas en la ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en la LUCyL, en el RUCyL y en el Plan General de Ordenación Urbana en vigor.

### b. Disposiciones del planeamiento vigente.

La definición de la Unidad de Actuación Aislada 3, está justificada en el PGOU vigente, "para resolver un acceso hacia el sector posterior, al Norte y el acceso principal al nuevo eje central del Sector de Suelo Urbanizable de "Vistalegre".

Por tanto, los terrenos integrados en la UAA-3, alcanzarán su condición de solar, cuando se dé cumplimiento a lo previsto en el artículo 22.2 de la LUCyL, es decir, cuando estén materializadas las cesiones obligatorias destinadas a los viales públicos y hayan sido ejecutadas las obras de urbanización previstas en el PGOU, previamente a la recepción de las mismas por el Ayuntamiento.

## 12. COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL.

En cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 45 de la LUCyL y 131 del RUCyL, el presente Estudio de Detalle guarda la coherencia necesaria con el PGOU, sin suprimir, modificar o alterar las determinaciones de ordenación establecidas.

### a. Usos.

Los usos definidos por el PGOU, en la ficha correspondiente a la UUA-3, son los siguientes:

USOS	Superficie
Residencial	1558,06
Espacios libres	1358,30
Superficie de referencia	2.916,36
Cesiones	916,06
<b>TOTAL</b>	<b>3.832,42</b>

### b. Cálculo del aprovechamiento lucrativo.

En función de los parámetros de aprovechamiento, definidos en el PGOU para la UUA-3, calculamos el aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Actuación:

UUA-3	Suelo con aprovechamiento	Aprovechamiento
Residencial	143,28	816,70
Residencial	359,29	1.688,66
Residencial	1055,49	4.960,80
<b>TOTAL</b>	<b>1.558,06</b>	<b>7.466,16</b>

### c. Equidistribución.

La regla de equidistribución definida en la LUCyL y en el RUCyL, aplicable en función de los porcentajes de propiedad iniciales en la UUA-3 y con la superficie de referencia resultante después de la aplicación de las directrices del PGOU, no se aplica en éste caso al haber un acuerdo formal entre los propietarios de la Unidad Aislada, para la normalización de las fincas afectadas y el reparto del aprovechamiento lucrativo resultante. Acuerdo firmado y del cual se acompaña una copia en el Anexo 1 de éste documento.

### d. Ajustes en la UUA-3. Justificación.

#### - Del trazado del viario interior.

Con arreglo a las preexistencias del lugar, edificaciones, vallados, etc., se propone una pequeña variación en el trazado del viario interior previsto como acceso principal al sector de "Vistalegre", manteniendo un ancho constante de 15 metros desde su embocadura en la Avenida de Villafranca, sin variar los recorridos peatonales previstos en el PGOU, para dicho vial. También se ha mantenido la unión con la embocadura de la UUA-4.

Esta nueva reubicación permitirá el acceso libre al Sector de Vistalegre, sin tener que gestionar parcelas de suelo urbano consolidadas, aunque sea con edificaciones secundarias y patios vallados. La percepción de un vial con continuidad física, tanto en el trazado peatonal como rodado, favorecerá el posible desarrollo de dicho sector de suelo urbanizable.

#### - De las alineaciones.

En cuanto a los chaflanes, expresamente se ha acordado su supresión, debido a la existencia de una adecuada visibilidad en el cruce formado por la Avenida de Villafranca y la calle de nueva creación, debido al ancho de viales y sobre todo de aceras, que no sólo aseguran una adecuada visibilidad en el cruce, sino que permiten un adecuado trazado de las redes urbanísticas a construir en el nuevo vial y al refuerzo o nueva instalación de las existentes en la Avenida de Villafranca.

### - De los usos.

Para permitir el desarrollo de otros usos compatibles, necesarios y complementarios al uso residencial, se propone la inclusión de la ordenanza de patio, que permitirán el desarrollo de dichos usos pormenorizados y complementarios, puesto que ya existen en el entorno inmediato y que además favorecen la variedad de usos en el suelo urbano. Todo ello teniendo en cuenta que esta Unidad de Actuación es paso obligado, por la Avenida de Villafranca, desde San Román hacia el centro urbano y será la puerta de entrada al nuevo sector de suelo urbanizable delimitado de Vistalegre.

La ordenanza de patio está prevista entre las ordenanzas definidas en el PGOU. Para su desarrollo, se ha previsto una superficie de 184,03 m<sup>2</sup>, localizados en el espacio libre posterior, previsto entre la alineación del nuevo vial y los límites de la UAA-3 hacia la C/ Peñarubia, puesto que por la configuración de la propiedad y de la distribución de las edificaciones consolidadas y las previstas no dejará de ser un patio de manzana, con unas cualidades poco apropiadas, dadas sus dimensiones, para el desarrollo de los usos inicialmente previstos.

Se mantiene una superficie de 1166,11 m<sup>2</sup> dedicada a espacios libres privados, en la parte posterior de la edificación definida por las alineaciones del nuevo vial, la Avenida de Villafranca y la UAA-2, que permitirá la conexión con las soluciones del posterior desarrollo del Sector de Vistalegre.

Los usos del suelo, previstos y propuestos en la UAA-3, comparados son los siguientes:

Uso	Multiresidencial m1	Ordenanza de Patio	Espacios libres	Viario	TOTAL
Según el PGOU	- 1558,06	- 0,00	- 1358,30	- 916,06	-3.832,42
Según Estudio de Detalle	1567,77	179,21	1166,11	919,33	3.832,42
<b>INCREMENTO</b>	<b>9,71</b>	<b>179,21</b>	<b>- 192,19</b>	<b>3,27</b>	<b>0,00</b>

A nuestro juicio, esta variación de usos no debería entenderse como una modificación, sino como un ajuste en las ordenanzas de aplicación en la UAA-3, que permitirá un desarrollo urbanístico más acorde con los usos característicos del lugar y de su entorno próximo, con unos fondos edificatorios por debajo de las configuraciones edilicias habituales, generando la aparición de otros usos compatibles como pueden ser: comercio, oficina, espectáculo, reunión y hostelería, además de los previstos en el PGOU, de parque y jardín, para facilitar la conexión con los posteriores desarrollos urbanísticos del sector, colindante, de suelo urbanizable delimitado de Vistalegre.

### - Del aprovechamiento.

La inclusión en la UUA-3, de la ordenanza de patio y el ajuste de las alineaciones, genera un aumento del volumen edificable.

A continuación se desglosa el cálculo del volumen edificable propuesto para la UAA-3, en el presente Estudio de Detalle:

UAA-3	Suelo con aprovechamiento	Aprovechamiento
Residencial m1	168,37	959,71
Residencial m1	362,06	1.701,68
Residencial m1	1037,34	4.875,50
Patios	179,21	179,21
<b>TOTAL</b>	<b>1.746,98</b>	<b>7.716,10</b>

La comparativa con el volumen edificable propuesto en el PGOU, se ve en el siguiente cuadro:

UAA-3	PGOU	PGOU	Estudio de Detalle	Estudio de Detalle
	Suelo con aprovechamiento	Aprovechamiento	Suelo con aprovechamiento	Aprovechamiento
<b>m1</b>	143,28	816,70	168,37	959,71
<b>m1</b>	359,29	1.688,66	362,06	1.701,68
<b>m1</b>	1055,49	4.960,80	1037,34	4.875,50
<b>patio</b>	0,00	0,00	179,21	179,21
<b>TOTAL</b>	<b>1.558,06</b>	<b>7.466,16</b>	<b>1.746,98</b>	<b>7.716,10</b>

El aumento de la superficie edificable, propuesto, es de 249,94 m<sup>2</sup>, inferior a 500 m<sup>2</sup>, lo cual según lo previsto en el artículo 173.b.1 del RUCyL, no es un aumento de superficie que obligue al incremento proporcional de los espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

### **13. USOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

En conformidad con los artículos 101.2.e y 98 del RUCyL, las diferentes edificaciones y construcciones existentes en el ámbito de la UAA-3, dada su total y absoluta disconformidad con el planeamiento, se declaran expresamente como fuera de ordenación.

### **14. OTROS USOS DEL SUELO.**

No se establece ningún otro uso en el ámbito de la UAA-3.

### **15. ELEMENTOS A CONSERVAR, PROTEGER O RECUPERAR.**

No se han detectado en el ámbito de la UAA-3 ningún elemento con las características necesarias y suficientes para su conservación, protección o recuperación, sin perjuicio de lo cual, es objetivo del Estudio de Detalle lograr una adecuada integración con su entorno inmediato.

### **16. PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS.**

El plazo máximo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos se establece en 8 años.

Ponferrada, a 29 de marzo de 2.007.

Alfredo Sernández Rodríguez.  
Arquitecto.

## NORMALIZACION DE FINCAS.

**NORMALIZACION DE FINCAS.**

La normalización de fincas se describe en el plano ED-04 de la documentación gráfica adjunta.

Se realiza ésta propuesta de normalización de fincas, tras el acuerdo alcanzado entre los propietarios, que se acompaña en el Anexo 1 de éste documento, con el fin de mantener la estructura original de la parcela catastral 68.

Parcelas resultantes	Propietario	Superficie	%
NF-A	Bierzo LOVI SL y José Manuel Guerrero y otros	709,64	24,36
NF-B	Bierzo LOVI SL y José Manuel Guerrero y otros	1866,24	64,06
NF-C	D. Antonio Basanta Albares	337,21	11,58
TOTAL SUPERFICIE DE REFERENCIA		2.913,09	100,00
Cesiones obligatorias		Ayuntamiento de Bembibre	919,33
Total UUA-3		3.832,42	

Tras el acuerdo de normalización de fincas entre los propietarios, el resumen de los principales parámetros urbanísticos de las parcelas resultantes es el siguiente:

Propietarios	Superficie	%	Residencial m1	Patios	Espacio Libre	Aprovechamiento	%
Bierzo LOVI SL y otros	2575,88	88,50	1457,67	179,21	939,00	7198,63	93,29
D. Antonio Basanta	337,21	11,50	110,10	0,00	227,11	517,47	6,71
TOTAL	2.913,09	100,00	1567,77	184,03	1.166,11	7.716,10	100,00
Cesiones	919,33						
Total UUA-3	3.832,42						

La urbanización de la UAA-3, se ejecutará según los compromisos entre las partes.

Ponferrada, a 29 de marzo de 2.007.

Alfredo Sernández Rodríguez.  
Arquitecto.

## FASES DE EJECUCION Y ESTUDIO ECONOMICO.

## FASES DE EJECUCIÓN.

En este apartado se establecen las condiciones para el desarrollo de la UAA-3, así como la definición de los plazos de ejecución, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.3, en relación con el 42.1.e, de la LUCyL.

La ejecución de las obras de urbanización se pretende llevar a cabo en una etapa de 24 meses de duración, pudiéndose ampliar este plazo en dos prórrogas de seis meses, cada una, teniendo que desarrollarse en dicho período los distintos servicios que se contienen en el presente documento de planeamiento. Se basa este criterio en la posibilidad de edificación de todos los propietarios, de forma simultánea, a medida que las condiciones de demanda del mercado inmobiliario lo permitan.

A la vista de la tramitación de la documentación necesaria, el plazo de inicio de las obras de urbanización, se estima en seis meses, contados desde la fecha de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Actuación y/o Urbanización.

Para la entrega y utilización de las viviendas construidas, es necesario que las obras de urbanización estén concluidas, así como sus conexiones con las infraestructuras existentes.

## ESTUDIO ECONOMICO.

### 1. OBJETO.

En el presente anexo, se justifican los costes de la urbanización y se sientan los principios básicos de cálculo para los distintos servicios urbanísticos de la UAA-3.

### 2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El precálculo de la red de abastecimiento se realiza para todo el ámbito de la UAA-3.

Se considera una dotación media de agua potable de 300 litros/habitante/día. Se diseñan las redes secundarias, que conectarán en las redes principales existentes en puntos controlados, estableciendo un pozo de registro con válvulas de compuerta, para poder crear los cortes oportunos ante eventuales averías y reparaciones.

Las tuberías se colocan a una profundidad de 1 metro y siempre como mínimo 30 cm por encima de las tuberías de saneamiento. En los cruces de calzada las conducciones de abastecimiento se refuerzan con hormigón creando un prisma de envolvente de la tubería.

Se dotará a la urbanización con red contra incendios, compuesta por 2 hidrantes de 70 mm cada uno, dimensionados para que puedan funcionar independientemente, con un caudal unitario de 500 litros/minuto, para un caudal máximo de:  $(2 \times 500)/60 = 16,67$  litros /seg.

Por otra parte, de conformidad con las Normas Tecnológicas NTE-IFA, la dotación total se obtiene en función del número de viviendas de cálculo, suma de las viviendas reales y las equivalentes debidas a otros usos.

El número de las viviendas de cálculo vendrá determinado por el siguiente cuadro:

Parcelas	Viviendas reales	Viviendas equivalentes	Viviendas de cálculo
Vivienda Colectiva Libre	75	0	75
Espacios libres	0	3	3
Terciario privado	0	4	4
<b>TOTAL</b>	<b>75</b>	<b>7</b>	<b>82</b>

En resumen el total de viviendas de cálculo será 82, obteniendo:

Caudales resultantes:

- Consumo diario estimado:  $0,630 \times 82 = 563,85$  litros/día.

- Caudal punta:  $0,03 \times 82 = 2,46$  litros/segundo.

Según las condiciones de urbanización, con una media por vivienda de 3,5 habitantes tendremos:

- Consumo diario:  $300 \times 3,5 \times 82 = 86.100$  litros / día.
- Caudal punta:  $2 \times 86.100$  litros / día = 1,99 litros / segundo.

La dotación contra incendios exige, que toda canalización en la que se coloca sea capaz de suministrar 500 litros/min.

Dadas las características de la urbanización, el trazado de la red se diseña en "T", con conexión a la arteria de la calle principal, Avenida de Villafranca.

Se dimensionarán las conducciones por las fórmulas de Manning y Strickler adoptando para las tuberías de PVC un coeficiente de rugosidad de 0,010. El timbraje de exigencia en el suministro de los tubos será de 16 atmósferas.

Se sectorizarán los tramos de red en función de la previsión de cortes y reparaciones con las correspondientes llaves de compuerta alojadas en pozos de registro.

Se colocarán las piezas especiales necesarias para el correcto funcionamiento de la red como ventosas, tapones provisionales, etc.

Por cálculo, tendremos una red principal en la Avenida de Villafranca de 100 mm de diámetro exterior en PVC, conectada en "T" con el vial interior, de PVC 100 mm de diámetro exterior.

Las bocas de incendio, en número de 2, se colocarán estratégicamente, para disponer de un uso óptimo de las mismas. Serán de FD y 70 mm.

Las bocas de riego serán 6, de FD 45 mm.

### 3. REDES DE SANEAMIENTO.

El saneamiento se plantea con sistema separativo, diferenciando las aguas residuales de las pluviales, teniendo suficiente capacidad para admitir los efluentes de los usos comerciales, de las viviendas, las escorrentías de viales, las zonas verdes, etc.

El caudal de cálculo es el correspondiente al tipo de aguas recibido por cada red.

La red se realizará con conductos soterrados de PVC serie 5, al menos, intercalando pozos de registros en todos los puntos donde se entronque alguna acometida o vertido, así como en los vértices de la poligonal descrita en planta por la red.

La red de aguas fecales o residuales, dada la previsión de caudal, serán todos de diámetro 315 mm exterior y en PVC serie 5. Se conectará el vertido final de la red de fecales en la red existente en la Avenida de Villafranca, que es el punto topográficamente más bajo de la intervención.

En el caso de la red de aguas pluviales, se propone también ramales de tubería de PVC de serie 5 y de diferentes diámetros, según el cálculo por las ecuaciones de Manning y la estimación de escorrentías de Elías. Estos diámetros serán desde 315 mm de diámetro en adelante.

En esta red de pluviales la Avenida de Villafranca, tiene unos ramales de aguas pluviales, principalmente, para las escorrentías procedentes del viario, que se conectará a las existentes aguas abajo.

#### 4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Se trata de iluminar la urbanización de la UAA-3, para resolver la iluminación de la red viaria.

La iluminación de la red viaria se considerará con nivel luminoso mínimo de 15 luxes, se realizará mediante luminarias cromadas, equipadas con lámparas de vapor de sodio alta presión (VSAP), de 250 W, colocadas sobre báculos a 9 metros de altura, realizados con chapa de acero galvanizado de 3 mm de espesor mínimo.

En la zona de actuación, tenemos en cuenta la sección de los conductores, para una caída de tensión inferior al 3%, en el punto más desfavorable según ITC - 019, que será al final de cada tramo de alumbrado.

##### 4.1. Cálculo de conductores.

Las fórmulas utilizadas para el cálculo de las secciones de los conductores por efecto Joule son las que se detallan a continuación.

Para redes monofásicas:

$$S = 2 \times P \times L / K \times e \times Vc = 1,8 \times L \times I \times \cos f / K \times e.$$

Intensidades:

Las fórmulas para el cálculo de las intensidades son las que se detallan a continuación:

Para circuitos monofásicos:  $I = 1,8 \times P / V \times \cos f.$

Para redes trifásicas:  $S = L \times P / K \times e \times Vc.$

Siendo:

e = caída de tensión en voltios.

P = potencia en Vatios.

L = longitud del tramo considerado en metros.

S = sección del conductor en mm<sup>2</sup>.

Vc = tensión compuesta en voltios.

I = intensidad de línea en Amperios.

K = coeficiente de conductividad (56 para el cobre).

Cos f = Factor de potencia.

Una vez calculado que la caída de tensión era correcta, se comprobaron los cables por densidad de corriente teniendo en cuenta el tipo de instalación de cada tramo, aplicando los coeficientes exigidos por el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, llegando a la conclusión que con este tipo de cable y estas secciones tenemos perfectamente dimensionada la instalación de alumbrado.

#### 5. RED DE ELECTRICIDAD Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

La potencia prevista se ha calculado siguiendo las instrucciones complementarias del vigente reglamento electrotécnico de baja tensión, estableciendo un coeficiente de simultaneidad de 0,5.

##### POTENCIA UTILIZADA EN LA URBANIZACION.

La potencia estimada en la zona electrificada aplicando el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con un grado de electrificación elevado es de 9,2 Kw será la siguiente:

- 75 viviendas x 9,2 Kw/vivienda x 0,5 = 345 Kw.
- 2.078 m<sup>2</sup> de uso comercial x 100 W/m<sup>2</sup> x 1 = 207,80 Kw.
- 2.930 m<sup>2</sup> de sótano con ventilación natural x 10 W/ m<sup>2</sup> x 1 = 29,30 Kw.
- Alumbrado público previsto = 5.000 W x 1,8 = 9 Kw.

**TOTAL = 591,10 Kw.**

Para esta demanda de carga necesitaremos un centro de transformación, en la urbanización, enterrado, según las prescripciones del PGOU vigente, con el aparellaje de maniobra y protección necesaria para ello.

La acometida en MT será mediante entronque aéreo-subterráneo, desde las líneas de distribución de 15 kV existentes. Esta acometida se realizará en conductor normalizado RHZ1 12/20kV de 150 mm<sup>2</sup> adaptado a la carga prevista en los cálculos bajo tubo de PP de diámetro 160 mm.

Los proyectos que se desarrollen posteriormente se harán en base a estas previsiones y a las directrices que puedan surgir por parte de la compañía suministradora y a las necesidades definitivas. Asimismo, se atenderá a los reglamentos de alta y media tensión actualmente vigentes.

## 6. RED DE ELECTRICIDAD DE BAJA TENSIÓN.

El trazado de la red de electricidad de baja tensión, que permite la distribución directa a edificios y alumbrado público, mediante las correspondientes acometidas, se realizará a través de las correspondientes líneas que partirán del Centro de Transformación.

Para la determinación de la demanda de energía eléctrica necesaria en la urbanización, se tendrá en cuenta el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como sus instrucciones técnicas complementarias, considerándose los siguientes apartados:

- Potencia para los edificios de viviendas y locales comerciales (ITC-BT-10).
- Potencia para los edificios sociales y equipamientos públicos.
- Potencia del alumbrado público de viales y zonas ajardinadas.

Una vez obtenida la distribución de cargas, con las distancias respectivas desde ellas y el centro de transformación, se procede al cálculo de cada línea de alimentación, atendiendo al calentamiento y a la caída de tensión.

Se utilizará conductor de aluminio para 1 kV según denominación UNE. Las fórmulas que se aplican para el cálculo son:

a) Criterio de intensidad máxima admisible:  $I = P / s \times V_c \times \cos f$ .

b) Criterio de caída de tensión máxima:  $I = P \times L / K \times s \times V_c$ .

Donde:

I = Intensidad.

P = Potencia.

$V_c$  = Tensión nominal entre fases (400 Voltios en trifásica).

$\cos f$  = Factor de potencia estimado en 0,85.

L = Longitud de la línea a alimentar.

K = Conductividad del material (35,7 para el aluminio).

S = Sección del conductor en mm<sup>2</sup>.

Para las intensidades máximas admisibles en los conductores se tendrá presente en todo momento las disposiciones de las instrucciones ITC-BT-07, del vigente reglamento electrotécnico de baja tensión.

## 7. RED DE TELECOMUNICACIONES.

La red de telecomunicaciones de la urbanización se enganchará en una arqueta existente en la Avenida de Villafranca. Se dejará prevista una conducción con varias tuberías de PE corrugado, de diámetro 110 mm. En el caso de las acometidas a viviendas, partirán de una arqueta, situada en los accesos comunes a las mismas, formada por varios tubos de PE de diámetro 63 mm.

Las canalizaciones y arquetas se realizarán de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Normativa de planificación vigente de la compañía telefónica (Norma Técnica NT - 1.003). Al objeto de disponer de distintos operadores en la urbanización, se colocarán varios tubos en la misma zanja.

Las dimensiones de las zanjas y de los bancos de tubos, así como la especificación de formas y tipos de arquetas, se realizará de acuerdo con lo establecido en la citada normativa, manteniendo, en toda ocasión, una distancia de seguridad de al menos 20 cm. con respecto a las conducciones de electricidad y de 30 cm. con respecto a las conducciones de alcantarillado y agua.

## 8. RED DE GAS.

Al igual que la red de telecomunicaciones, para la red de gas natural se preverá una arqueta de conexión con una red que discurrirá, previsiblemente, por la Avenida de Villafranca, de tal forma que se abastezca a todas las parcelas de la urbanización.

El diseño de la red y de las instalaciones complementarias, así como el cálculo, condiciones de los materiales, pruebas, ensayos, condiciones de control y mantenimiento, deberá realizarse de acuerdo con lo establecido en el reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos (OM 18-11-1974) y de sus instrucciones complementarias. La red tendrá las características exigibles para el suministro a través de ella de gas natural.

Las conducciones serán subterráneas, así como las instalaciones complementarias. Serán de PE, de diferentes calibres y el sistema de unión será soldadura por fusión.

Las zanjas tendrán una base firme, continua y exenta de materiales que puedan dañar la conducción. Su profundidad mínima será de 0,60 metros, medidos desde la rasante final.

Las uniones serán estancas, mantendrán el nivel de calidad de la canalización, cumpliendo las especificaciones de las normas UNE que corresponden al material utilizado.

## 9. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

En función de las estimaciones de cálculo realizadas, se desglosa el presupuesto por capítulos:

01. Previos y movimiento de tierras .....	9.200,00
02. Firmes y pavimentos .....	37.700,00
03. Red de abastecimiento y riego.....	4.900,00
04. Red de saneamiento de fecales y aguas pluviales.....	13.700,00
05. Red eléctrica, Centros de Transformación y alumbrado público .....	12.800,00
06. Red de gas.....	3.300,00
07. Red de telecomunicaciones .....	2.400,00
08. Señalización y otros .....	1.700,00
09. Seguridad y Salud, Control de Calidad y otros .....	1.630,00
<b>TOTAL Presupuesto de Ejecución Material.....</b>	<b>87.330,00</b>
13% de Gastos Generales.....	11.352,90
6% de Beneficio Industrial .....	5.239,80
<b>TOTAL Presupuesto de Contrata.....</b>	<b>103.922,70</b>
16 % de IVA .....	16.627,63
<b>TOTAL Presupuesto de Licitación .....</b>	<b>120.550,33</b>

**Asciende el presupuesto de licitación de las obras de urbanización de la UAA-3 a ciento veinte mil quinientos cincuenta euros con treinta y tres céntimos (120.550,33 euros).**

A partir del presupuesto previsto para la urbanización, obtenemos los siguientes valores unitarios de incidencia:

- Por superficie bruta de la UAA-3:  $120.550,33 / 3.824,16 = 31,52 \text{ €/m}^2$ .
- Por superficie neta o de referencia de la UAA-3:  $120.550,33 / 2.913,05 = 41,38 \text{ €/m}^2$ .

- Por unidad de vivienda:  $120.550,33 / 75 = 1.607,34$  €/vivienda.

La urbanización de la UAA-3, que se ajustará al ámbito delimitado, se desarrollará según los acuerdos entre los propietarios, se ajustará y ejecutará según las condiciones exigidas por los servicios técnicos municipales y la normativa sectorial en vigor.

Ponferrada, a 29 de marzo de 2.007.

Alfredo Sernández Rodríguez.  
Arquitecto.

## **ANEXO 1. ACUERDO ENTRE PROPIETARIOS.**



CLASE 8.ª



017040434

**DOCUMENTO PRIVADO PREVIO A LA TRAMITACIÓN Y DESARROLLO  
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y  
URBANIZACIÓN UAAN-3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE BEMBIBRE (LEÓN)**

En Ponferrada (León), a 12 de enero de 2.007.

**REUNIDOS**

**ANTONIO BASANTA ALBARES**, mayor de edad, casado en régimen de gananciales con doña Delfina Cubero Cubero, vecino y con domicilio en San Román de Bembibre (León), Travesía de San Román, s/n. con D.N.I./N.I.F. 9.934.360-Q.

**JOSÉ-MANUEL LÓPEZ GUERRERO y DELIA VILLANUEVA RODRÍGUEZ**, mayores de edad, casados en régimen legal de gananciales, vecinos y con domicilio en Ponferrada (León), Plaza Fernando Miranda, n.º 10, 5º D, con DD.NN.II./NN.II.FF. 10.420.703-R y 9.990.411-Q.

**MARÍA DEL PILAR AYBAR MARTÍN**, mayor de edad, casada en régimen legal de gananciales con don Pedro Garnung Varela, vecina y con domicilio en Gijón (Asturias), Plaza del Humedal, n.º 4, 3º D, con D.N.I./N.I.F. 10.491.250-F.

**ANTONIO CUBERO CUBERO**, mayor de edad, casado, vecino y con domicilio en Ponferrada (León), Urbanización Aldama, con D.N.I./N.I.F. 10.043.871-R.

**Y ALFREDO SERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**, mayor de edad, casado, vecino y con domicilio en Ponferrada (León), calle Ramón y Cajal, n.º 33, 1º, Of. 8, con D.N.I./N.I.F. 10.046.920-Z.

**INTERVIENEN**

Antonio Basanta Albares en su propio nombre y derecho.

José-Manuel López Guerrero y Delia Villanueva Rodríguez en su propio nombre y derecho, haciéndolo, además, esta última en nombre y representación como Administrador Único de la entidad mercantil "BIERZOLOVI, S.L.", con C.I.F. B-24547416 y domicilio social en Ponferrada (León), Plaza Fernando Miranda, n.º 10, 5º D, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Ponferrada Rogelio Pacios Yáñez el día 17 de noviembre de 2.006, bajo el número 3.367 de protocolo, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; se encuentra facultada para este acto en virtud de su cargo, para el que fue nombrada por tiempo indefinido en la citada escritura de constitución.

María del Pilar Aybar Martín en su propio nombre y derecho.

Y Antonio Cubero Cubero y Alfredo Sernández Rodríguez como testigos presenciales de los acuerdos y compromisos aquí adoptados.

Los comparecientes conforme intervienen, se reconocen mutuamente capacidad legal bastante para el otorgamiento de este documento, y a tal efecto

#### EXPONEN

I.- Que Antonio Basanta Albares es dueño en pleno dominio de la siguiente finca, cuya descripción literal, según el título, dice así:

URBANA. SOLAR, al sitio de La Calera, en la Avenida de Villafranca, sin número de policía urbana, en término y Ayuntamiento de Bembibre. Tiene una superficie de trescientos sesenta y ocho metros con cincuenta decímetros cuadrados. Linda: frente, Avenida de Villafranca; fondo, resto de finca matriz; derecha entrando, Julián García Ferrer, hoy José-Manuel López Guerrero y Delia Villanueva Rodríguez; e izquierda, porción segregada.

Registro: Inscrito en el Registro de la Propiedad número Dos de Ponferrada, en el tomo 1.570, libro 129 del Ayuntamiento de Bembibre, folio 109, finca número 17.855, inscripción primera.

Referencia catastral: Es la referencia de urbana 1221068QH1212S0001JB.

Título: Le pertenece en virtud de escritura pública de segregación y extinción de condominio otorgada ante el Notario que fue de Bembibre, Diego-Pablo Cabañero Navarro, el día 10 de noviembre de 1.997, bajo el número 1.937 de protocolo.

A efectos del presente documento, es la PARCELA N.º 1.



CLASE 8.<sup>a</sup>



017040435

II.- Que José-Manuel López Guerrero y Delia Villanueva Rodríguez son dueños, en pleno dominio y con carácter ganancial, de la siguiente finca, cuya descripción literal dice así:

TIERRA, cereal seco, hoy de naturaleza urbana, sita en el paraje "Calera", Ayuntamiento de Bembibre, de una superficie de ocho áreas y veintinueve centiáreas, que linda: norte, José Basanta; sur, carretera Madrid-Coruña; este, herederos de Valentín Fernández; y oeste, José Lasanta, la finca anteriormente descrita.

Registro: Figura inscrito el antetítulo en el Registro de la Propiedad número Dos de Ponferrada, en el tomo 1.279, libro 79 del Ayuntamiento de Bembibre, folio 78, finca número 9.260, inscripción 2.<sup>a</sup>.

Referencia catastral: Es la antigua parcela 136 del polígono 25, hoy identificada con la referencia de urbana 1221035QH1212S0001B.

Título: Les pertenece en virtud de escritura de compraventa y acta de depósito y poder autorizada por el Notario de Ponferrada Rogelio Pacios Yáñez el día 28 de septiembre de 2.006, bajo el número 2.786 de protocolo.

A efectos del presente documento, es la PARCELA N.º 2.

III.- Que la entidad mercantil "BIERZOLOVI, S.L." es dueña, a su vez, en pleno dominio de la siguiente finca, cuya descripción, según el título, dice así:

SOLAR en término de Bembibre (León), en el Avenida de Villafranca, sin número de policía. Tiene una superficie de seiscientos noventa y seis metros cuadrados, y linda: frente, Avenida de Villafranca; derecha entrando, Luis Núñez Álvarez, que es la finca descrita a continuación; izquierda, Leonor Ferrer Cela, hoy de José-Manuel López Guerrero y Delia Villanueva Rodríguez; y fondo, Isaac García.

Registro: Figura inscrito el antetítulo en el Registro de la Propiedad número Dos de Ponferrada, en el tomo 1.431, libro 102 del Ayuntamiento de Bembibre, folio 149, finca número 13.879.

Referencia catastral: Es la referencia de urbana 1221034QH1212S0001XB.

Título: Le pertenece en virtud de escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Ponferrada Rogelio Pacios Yáñez el día 22 de diciembre de 2.006, bajo el número 3.710 de protocolo.

A efectos del presente documento, es la PARCELA N.º 3.

**IV.-** Que José-Manuel López Guerrero y Delia Villanueva Rodríguez, en cuanto a una mitad indivisa, y María del Pilar Aybar Martín, en cuanto a la otra mitad indivisa, son dueños en pleno dominio, los dos primeros con carácter ganancial y la tercera a título privativo, de la siguiente finca, cuya descripción literal, según el título, dice así:

URBANA. Suelo sin edificar, en el término de Bembibre (León). Tiene una superficie de mil novecientos treinta y nueve metros cuadrados. Linda: norte, Isaac García Fernández, Luis Núñez Álvarez, Concepción Arias Vega y Amparo Sorribas Blanco; sur, camino; este, Fermín Blanco Gordón; y oeste, Carlos Fernández-Labandera Ramos, hoy la entidad "BIERZOLOVI, S.L."

Registro: Pendiente de inscripción.

Referencia catastral: Es la referencia de urbana 1221033QH1212S0001DB.

Título: Les pertenece en virtud de escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Ponferrada Juan Gil de Antuñano Fernández-Montes el día 2 de noviembre de 2.006, bajo el número 2.522 de protocolo.

A efectos del presente documento, es la PARCELA N.º 4.

**V.-** Que las fincas anteriormente descritas quedan incluidas y conforman en su conjunto el ámbito completo de la unidad de actuación aislada de normalización y urbanización en suelo urbano consolidado UAAN-3 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Bembibre.

**VI.-** Que habiendo sus propietarios a un acuerdo para el desarrollo de dicha actuación urbanística, lo formalizan con arreglo a las siguientes

### ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** El Estudio de Detalle por el que ha de completarse la ordenación de detalle correspondiente al ámbito de la UAAN-3, y el Proyecto de Normalización a través del cual se instrumente la gestión urbanística, se elaborarán en los siguientes términos:



CLASE 8.<sup>a</sup>



017040436

**A. Parcelario original.**

La descripción gráfica de las fincas incluidas en el ámbito de la UAAN-3 es la que se contiene y representa en el plano de estructura de la propiedad (INF-01) que se adjunta al presente documento como ANEXO I y consta firmado por todos los intervinientes, resultando de la medición técnica topográfica realizada in situ, como superficie de referencia, las siguientes superficies para cada una de las parcelas:

N.º PARCELA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE RECONOCIDA
Parcela n.º 1.-	1221068	368'81 m2
Parcela n.º 2.-	1221035	862'35 m2
Parcela n.º 3.-	1221034	693'06 m2
Parcela n.º 4.-	1221033	1.908'20 m2
TOTAL		3.832'42 m2

**B. Alineaciones.**

Las alineaciones oficiales correspondientes al ámbito de la UAAN-3 son las que se representan en el plano de normalización de fincas (ED-04) que se adjunta al presente documento como ANEXO II y consta firmado por todos los intervinientes.

**C. Fincas normalizadas.**

Las fincas normalizadas con aprovechamiento lucrativo residencial resultantes de la gestión urbanística son las que se definen y representan en el plano de normalización (ED-04):

	PROPIETARIO	SUPERFICIE
Parcela NF A.-	"BIERZOLOVI, S.L."	729'17 m2
Parcela NF B.-	"BIERZOLOVI, S.L."	1.866'24 m2
Parcela NF C.-	Antonio Basanta Albares	337'21 m2

La normalización de fincas respetará, por tanto, los límites actuales de la parcela de origen n.º 1, con la única excepción de los terrenos exteriores a la alineación oficial de la Avenida de Villafranca que son de cesión obligatoria y gratuita al Municipio de Bembibre.

La superficie total de cesión gratuita al Municipio de Bembibre, correspondiente a los terrenos exteriores a las alineaciones oficiales señaladas por el planeamiento con destino a la regularización de las vías públicas, es de 899'80 m<sup>2</sup>, debiendo ceder la parcela de origen n.º 1 una superficie de 31'60 m<sup>2</sup>.

#### **D. Aprovechamiento urbanístico.**

El aprovechamiento urbanístico correspondiente a la parcela normalizada NF C será el aprovechamiento materializable en la parcela, obtenido mediante la aplicación de las condiciones y parámetros urbanísticos que define la ordenanza de edificación residencial multifamiliar (m1) del Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente, o la que, en su caso, le sustituya.

**SEGUNDA.-** Los comparecientes convienen en que la actuación aislada de normalización y urbanización se desarrolle mediante gestión privada, asumiendo en conjunto la condición de urbanizador, y como tal se comprometen a presentar ante el Ayuntamiento de Bembibre en el plazo máximo de treinta días, a contar desde esta fecha, y en los términos anteriormente indicados, el Estudio de Detalle y Proyecto de Normalización correspondientes a la UAAN-3.

Sin perjuicio de lo cual, la financiación de la actuación será asumida íntegramente por la entidad mercantil "BIERZOLOVI, S.L.", José-Manuel López Guerrero y Delia Villanueva Rodríguez, y María del Pilar Aybar Martín.

Todos los gastos de urbanización, planeamiento, gestión urbanística y de cualquier otra clase (garantías, notariales, registrales, etc.) que desde el inicio y hasta su definitiva conclusión se deriven del desarrollo de la UAAN-3, incluidos los trabajos previos, serán sufragados en su totalidad por la entidad "BIERZOLOVI, S.L.", José-Manuel López Guerrero y Delia Villanueva Rodríguez, y María del Pilar Aybar Martín, quedando exonerado Antonio Basanta Albares del pago de la cuota correspondiente a su aprovechamiento.

Durante la ejecución de las obras de urbanización, la entidad mercantil "BIERZOLOVI, S.L." queda obligada a realizar a su costa las obras de cerramiento de la parcela normalizada NF C en todo el tramo correspondiente al frente de fachada de la Avenida de Villafranca hasta la confluencia con el edificio colindante por su izquierda.

El cierre será construido con arreglo a la normativa urbanística en vigor, con una altura de dos metros y bloque de fábrica de hormigón, incluyendo una puerta de acceso metálica de tres metros de longitud y una altura idéntica de dos metros, que deberá estar finalizado en la fecha en que se concluyan las obras de urbanización de la UAAN-3.

**TERCERA.-** Cualquier modificación que se pretendiese introducir en el Estudio de Detalle y el Proyecto de Normalización correspondientes a la UAAN-3, en lo que afec-



CLASE 8.ª



017040437

te a los términos anteriormente convenidos, requerirá para su validez y eficacia el consentimiento previo y por escrito de todos los propietarios afectados.

En caso de incumplimiento, el presente documento quedará resuelto de pleno derecho y sin efecto alguno, bastando para ello la comunicación fehaciente a la parte incumplidora por cualquiera de los medios admitidos en derecho.

**CUARTA.-** Los comparecientes, haciendo renuncia expresa a su propio fuero, acuerdan someter cuantas divergencias puedan surgir por motivo de la interpretación y cumplimiento de este documento, a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales de Ponferrada (León), interviniendo Antonio Cubero Cubero y Alfredo Sernández Rodríguez, como testigos presenciales de la veracidad de los acuerdos aquí alcanzados.

Y en prueba de conformidad con cuanto se contiene en el presente **DOCUMENTO**, las partes, una vez leído y hallado conforme, lo firman por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto, en cuatro folios de clase octava, serie y número el presente y tres anteriores en orden, el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Fdo.: Antonio Basanta Albares

  
Fdo.: José-Manuel López Guerrero

Fdo.: Delia Villanueva Rodríguez

  
Fdo.: María Pilar Aybar Martín

Fdo.: Antonio Cubero Cubero

  
Fdo.: Alfredo Sernández Rodríguez

## DOCUMENTACION GRAFICA.

## RELACIÓN DE PLANOS.

Planos de información:

INF-00	..... Plano de Situación. UAA-3 .....	1/1000.
INF-01	..... Estructura de la propiedad .....	1/200.

Planos de ordenación detallada:

ED-01	..... Calificación urbanística, según PGOU.....	1/200.
ED-02	..... Propuesta de alineaciones .....	1/200.
ED-03	..... Usos pormenorizados .....	1/200.
ED-04	..... Normalización de fincas.....	1/200.

Ponferrada, a 29 de marzo de 2.007.

Alfredo Sernández Rodríguez.  
Arquitecto.