

24071 LEÓN



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Imprime.- Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano. Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264. Página web www.dipuleon.es/bop E-mail boletin@dipuleon.es		Martes, 5 de septiembre de 2006 Núm. 169	Administración.-Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171. Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. No se publica sábados, domingos y festivos.
SUSCRIPCIÓN (IVA incluido)		ADVERTENCIAS	INSERCCIONES
	Precio (€)		
Anual	130,00	1ª-Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente.	0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios.
Semestral	70,20	2ª-Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Diputación Provincial.	Carácter de urgencia: Recargo 100%.
Trimestral	36,70		
Ejemplar ejercicio corriente	0,65		
Ejemplar ejercicios anteriores	0,90		



S U M A R I O

EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE LEÓN Demarcación de Cistierna Anuncio 1	ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO Agencia Estatal de Administración Tributaria Delegación de León Anuncio 31
ADMINISTRACIÓN LOCAL Ayuntamientos León..... 2	ANUNCIOS URGENTES Ayuntamiento de Ponferrada 31

Excma. Diputación Provincial de León

DEMARCACIÓN DE CISTIerna

ANUNCIO

CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA

Habiendo sido intentada dos veces la notificación sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables a la Administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE nº 302 de 18 de diciembre), por el presente anuncio se cita a los sujetos pasivos, obligados tributarios o representantes que más abajo se relacionan, para ser notificados por comparecencia de los actos administrativos derivados de los procedimientos que contra ellos se tramitan.

Los interesados o sus representantes deberán comparecer en el plazo máximo de quince días naturales, contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, en horario de nueve a catorce, de lunes a viernes, al efecto de poder practicárseles las notificaciones pendientes en los respectivos procedimientos, en las oficinas de la Demarcación Recaudatoria de Cistierna, plaza del Ayuntamiento, 1-bajo.

Transcurrido dicho plazo sin comparecer los interesados, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales, desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer y se les tendrá por notificados de las sucesivas actuaciones y diligencias de los procedimientos, manteniéndose el derecho que les asiste a comparecer en cualquier momento de los mismos.

Órgano responsable de la tramitación del procedimiento:
Demarcación Recaudatoria de Cistierna.

Procedimiento que los motiva: Gestión Recaudatoria. (Notificación de la providencia de apremio y requerimiento de pago.)

RELACIÓN DE NOTIFICACIONES PENDIENTES:

NOMBRE: Redondo Diez Pablo
NIF: 00819868X

AYUNTAMIENTO: Vegaquemada

Cistierna, a 11 de agosto de 2006.-El Recaudador, Ángel Luis Valdés González. 7005

Administración Local

Ayuntamientos

LEÓN

PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE EN EL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 21-01: APROBACIÓN DEFINITIVA.

El Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 3 de julio de 2006, acordó aprobar DEFINITIVAMENTE el proyecto de referencia, redactado por el Arquitecto Municipal de Urbanismo y la Arquitecta del Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda.

Contra dicho acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer directamente recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la última publicación del presente anuncio, que se efectuará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA (incluyendo la memoria vinculante, normativa de apli-



cación y relación de los demás documentos que integran el citado instrumento de planeamiento) y en el *BOCyL*.

No obstante, con carácter potestativo y previo al anterior recurso, se podrá interponer recurso de reposición en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de publicación, ante el mismo órgano que ha dictado el acto que se impugna, recurso que se entenderá desestimado si en el plazo de un mes no se notifica la oportuna resolución, a efectos de interposición del correspondiente recurso contencioso administrativo, que habrá de interponerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de notificación de la resolución expresa del recurso de reposición o en el plazo de seis meses contado a partir del día siguiente a aquel en que se haya producido su desestimación por silencio.

Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime procedente ejercitar.

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, transcribiéndose seguidamente el contenido íntegro del acuerdo de referencia, así como la memoria vinculante, normas de aplicación y una relación de todos los demás documentos que integran el instrumento aprobado.

Por otra parte, dada la imposibilidad de proceder a la notificación por el trámite usual a determinados interesados que a continuación se relacionan, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se realiza la citada notificación por medio del presente anuncio a:

INTERESADO: MICAELA GONZÁLEZ ROBLES

ÚLTIMO DOMICILIO: MADRID

“Participo a Vd. que el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 3 de julio de 2006, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

9.- ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC-21-01: APROBACIÓN DEFINITIVA.- Dictamen de la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del día 21 de junio de 2006:

“Se dio cuenta de la propuesta que seguidamente se transcribe formulada por la Técnico Adjunta a la Jefatura de Gestión de Obras y Urbanismo, doña Elena Ferrero Calzada, con el contenido siguiente:

“Se dio cuenta del expediente núm 73/2006 de la Adjuntía de Urbanismo, promovido de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de León, para la aprobación del Proyecto de Estudio de Detalle del Sector de Suelo Urbano No Consolidado 21-01, redactado por el Arquitecto Municipal y Asesor Técnico del Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda SA, don Miguel Figueira Moure, así como por la Arquitecta del citado Instituto, doña Carmen Ibáñez León, cuya aprobación inicial se produjo por virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión de 17 de febrero de 2006 y,

CONSIDERANDO: Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 451.b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 131 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los Estudios de Detalle, como instrumentos de planeamiento de desarrollo, pueden tener por objeto, en suelo urbano no consolidado, “establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso”; siendo este el objeto del Proyecto de Estudio de Detalle presentado.

CONSIDERANDO: Que el Estudio de Detalle objeto del expediente que nos ocupa, contiene todos los documentos necesarios para reflejar sus determinaciones, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 136 del Reglamento de Urbanismo.

CONSIDERANDO: Que, por lo que se refiere a la propuesta de ordenación contenida en el Proyecto presentado, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con lo establecido en los artículos 45.2 de la Ley de Urbanismo y 132 del Reglamento, los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana, respetando los objetivos, criterios y demás condiciones que les se-

ñalen los instrumentos de ordenación del territorio y otros instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante. Igualmente, estos instrumentos deben ser coherentes con los objetivos de la actividad urbanística pública y compatibles con el planeamiento sectorial y urbanístico de los municipios limítrofes, en el marco de la coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio. Debe señalarse a este respecto que la Memoria de ordenación del documento presentado justifica el cumplimiento de los requisitos anteriores, señalando que las determinaciones en él contenidas resultan conformes con el Plan General de Ordenación Urbana y con el régimen establecido en la legislación urbanística autonómica, entendiéndose que las acciones propuestas resultan coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística.

CONSIDERANDO.- Que, por lo que se refiere a la delimitación de las Unidades de Actuación, en cuanto superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada, se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, de tal modo que se permita la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, tal como establecen los artículos 73 de la Ley de Urbanismo y 101.2, 108 y 237 del Reglamento. El Proyecto de Estudio de Detalle da cumplimiento a las citadas disposiciones delimitando dos Unidades de Actuación que cumplen los requisitos y respetan las reglas establecidas en las mismas, justificándose igualmente el cumplimiento de las determinaciones de carácter obligatorio establecidas en la Normativa Urbanística en cuanto a la previsión de reservas para dotaciones urbanísticas, índices de variedad urbana, reserva mínima de suelo para viviendas protegidas y demás aspectos legalmente exigibles.

CONSIDERANDO: Que, por lo que se refiere a los informes previos cuya emisión exigen los artículos 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y 153.1 del Reglamento de Urbanismo, han sido recabados y emitidos el informe de la Excmo. Diputación Provincial del que se da traslado a través de Decreto dictado con fecha 8 de mayo de 2006 por el Ilmo. Sr. Presidente, informando a este Ayuntamiento que, en lo concerniente al ámbito competencial de esa Diputación, no se formulan objeciones al Proyecto de Estudio de Detalle. Finalizado el periodo de información pública, no ha tenido entrada en el Registro General de este Excmo. Ayuntamiento el informe recabado del Servicio Territorial de Fomento, por lo que, a tenor de lo dispuesto en los artículos 52.4 de la Ley de Urbanismo y 153 del Reglamento, el informe deberá entenderse emitido en sentido favorable.

CONSIDERANDO: Que, igualmente se ha solicitado de la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León la emisión del preceptivo informe exigido en los artículos 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, de 25 de junio de 1985 y 37 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, habida cuenta que el Proyecto de Estudio de Detalle afecta a un tramo de muralla, bien declarado de Interés Cultural. Con fecha 12 de junio actual tiene entrada en este Ayuntamiento el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural, en sesión de fecha 23 de mayo de 2006, en el que se resuelve informar favorablemente el Proyecto de Estudio de Detalle.

CONSIDERANDO: Que se ha seguido para la tramitación del proyecto de Estudio de Detalle, el procedimiento previsto en los artículos 52 de la Ley y 153, 154 y 155 del Reglamento, habiéndose acordado su aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local en sesión de 17 de febrero de 2006 y practicado el preceptivo periodo de información pública, habiéndose presentado una alegación con fecha 2029 de abril por parte de don Agustín García-Miranda Fernández, tal como se hace constar en la certificación emitida por el Secretario General del Ayuntamiento el día 2 de mayo de 2006, obrante en el expediente.

CONSIDERANDO: Que el Sr. García-Miranda Fernández, en su condición de propietario del inmueble nº 10 de la calle Era del Moro, manifiesta su total disconformidad con la aprobación del Estudio de

Detalle, por entender que conculca el objetivo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana para el desarrollo del Sector, que no es otro que el de compensar las excesivas cargas que una de las zonas presenta, objetivo que se ve completamente desvirtuado con el proyecto objeto de aprobación que, al dividir el Sector en dos zonas distintas, deja la zona Norte denominada "Era del Moro", en la que se incardina su propiedad, a su entender, aislada y desprotegida y económicamente inviable.

CONSIDERANDO: Que por el Gabinete Municipal de Urbanismo se ha emitido informe en relación con el referido escrito de alegaciones, que seguidamente se transcribe, proponiendo su desestimación por los motivos que en el mismo se expresan:

"En cumplimiento de lo dispuesto en Providencia dictada con fecha 12 de junio de 2006 por la Sra. Adjunta al Jefe de Servicio de Gestión de Obras y Urbanismo, expediente 73/2006 de la citada Adjuntía, promovido por este Excmo. Ayuntamiento, correspondiente a la tramitación del Estudio de Detalle del sector de Suelo Urbano No Consolidado "NC 21-01" del vigente Plan General de Ordenación Urbana, se informa lo siguiente:

Transcurrido el período de información pública se certifica por el Sr. Secretario la presentación de un escrito de alegaciones con fecha 29 de marzo de 2006, suscrito por don Agustín García-Miranda Fernández, propietario de parte de los terrenos afectados. Igualmente, por el mismo interesado, se presenta otro escrito de alegaciones, sobre el que no se recaba informe de estos servicios técnicos en cuanto no se refiere a los contenidos propios del Estudio de Detalle, por tratarse de una mera cuestión de titularidad de una finca incluida en la Unidad de Actuación nº 1 del sector, cuestión que sin duda podrá resolverse cuando se redacte el correspondiente Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación nº 1.

En cuanto al primer escrito de alegaciones se dirá que en él se manifiesta oposición a la aprobación del Estudio de Detalle del Sector, aludiéndose en este sentido a las determinaciones establecidas en la ficha individualizada del PGOUM correspondiente al sector NC-21-01, transcribiendo, a estos efectos, el epígrafe "Ordenación", dentro del apartado "Objetivos para el desarrollo del sector" de dicha ficha individualizada. Indica el interesado que el fin perseguido para el desarrollo del sector, con la discontinuidad planteada en el mismo, es el de "poder compensar las excesivas cargas de una zona del mismo con las del otro, objetivo final que se contradice plenamente con lo ahora proyectado, al no respetar la continuidad del sector, dividiéndolo en dos zonas distintas y dejando a aquella en la que se incardina la parcela de mi propiedad totalmente aislada y desprotegida y económicamente inviable, para poder desarrollar la misma, con el grave perjuicio para la ciudad y los propietarios de las parcelas supones".

Bien, en relación con lo anterior la única consideración que cabe formular es que el régimen de los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado queda perfectamente definido en la legislación urbanística, concretamente en los artículos 17 y 18 de la LUCyL, donde se establecen los derechos y deberes que les corresponden.

Los derechos consisten básicamente en la aplicación a los terrenos aportados del 90 por 100 del aprovechamiento medio del sector, índice que deriva básicamente de los parámetros de ordenación establecidos en el Plan General, y sobre el que el planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle) no tiene capacidad de decisión. El aprovechamiento del sector es el que es, debiendo distribuirse entre los propietarios afectados con igual criterio, proporcional al suelo aportado, por lo que no cabe predicar la atribución de aprovechamientos a unos propietarios por encima de sus derechos, lo que iría lógicamente en perjuicio de otros. En cuanto a los deberes, quedan también tasados y establecidos en el artículo 18 de la LUCyL, estimándose que no pueden eludirse ni tampoco imponerse diferencias en las cargas que benefician a unos propietarios y perjudiquen a los otros. En cualquier caso, y a título informativo, se dirá que en la Unidad de Actuación nº 1, donde quedan incluidas las propiedades del interesado, la carga de urbanización, que suele ser ciertamente la más relevante en el proceso de gestión, es en este caso realmente limitada, dado que la mayor parte de los suelos de cesión obligatoria y

dominio público previstos, tienen la consideración de Sistema General de Espacios Libres (SG-EL), correspondiendo, como se sabe, al Ayuntamiento, asumir sus costes de urbanización.

Finalmente se dirá que la división del sector en Unidades de Actuación es el procedimiento habitual establecido en la legislación urbanística para acometer la gestión del planeamiento, y resulta perfectamente lícita, siempre y cuando se garanticen los derechos de todos los propietarios afectados y se respeten los criterios de delimitación que se establecen en el artículo 108 del RUCyL, cuestión que se encuentra ampliamente justificada en el apartado 7.2 de la Memoria Vinculante del Estudio de Detalle. Lo señalado no impide tampoco, en relación con la Unidad de Actuación nº 1 del sector, que puedan estudiarse fórmulas convenidas con este Excmo. Ayuntamiento que contribuyan a mejorar o facilitar su ejecución, dado el interés que supone la liberación del lienzo amurallado que se sitúa en esta zona de Era del Moro.

En cualquier caso, y como consecuencia con lo expuesto, se estima debe procederse a la desestimación de la alegación formulada, debiendo proponerse, sin perjuicio de los informes que puedan haberse incorporado al expediente como consecuencia de su tramitación, a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle presentado".

CONSIDERANDO: Que, corresponde a la Administración Municipal la competencia para la aprobación definitiva de este instrumento de planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo establecido en los artículos 55 de la Ley y 163.a del Reglamento, competencia que, según lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, está atribuida al Pleno de la Corporación, SE ACORDÓ:

1º.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Estudio de Detalle para la ordenación del Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 21-01, redactado por el Arquitecto Municipal y Asesor Técnico del Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda SA, don Miguel Figueira Moure, así como por la Arquitecta del citado Instituto, doña Carmen Ibáñez León, que tiene por objeto establecer las determinaciones de ordenación detallada para el citado Sector en desarrollo de las determinaciones de ordenación general del Plan General y, consecuentemente, desestimar la alegación formulada por don Agustín García-Miranda Fernández en el periodo de información pública subsiguiente a la aprobación inicial del Estudio de Detalle, por los motivos que se exponen en el informe emitido por los Técnicos del Gabinete de Urbanismo, que textualmente se transcribe en el presente acuerdo.

2º.- Notificar el presente acuerdo, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 61.2 y 140.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Administración de la Comunidad Autónoma, adjuntando al oficio de notificación a ésta última, un ejemplar del instrumento aprobado con todos sus planos y documentos, junto con su soporte informático, para su remisión a la Comisión Territorial de Urbanismo.

3º.- Publicar el presente acuerdo en el *Boletín Oficial de Castilla y León* y *BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA*, con las particularidades previstas en el artículo 61.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 175 del Reglamento. Esta publicación tendrá carácter gratuito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, circunstancia que se pondrá en conocimiento de las Administraciones responsables de los distintos boletines.

4º.- Dar traslado del presente acuerdo a las Adjuntías de Obras y Establecimientos, a efectos de lo dispuesto en el artículo 53.2 de la Ley de Urbanismo, referente a la finalización del plazo de suspensión de otorgamiento de licencias.

5º.- Dar traslado del presente acuerdo a la Dirección General de Catastro, junto con un ejemplar debidamente diligenciado y su correspondiente soporte informático, en el ejercicio del deber de colaboración previsto en el artículo 36.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 marzo".

Después de una breve intervención del Arquitecto de Urbanismo, don Miguel Figueira Moure, para glosar la justificación de la deli-

mitación en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado NC-21-01 de dos Unidades de Actuación, una de las cuales contiene los terrenos del Sector ubicados en la zona norte, denominada Era del Moro y la segunda los terrenos ocupados por los Almacenes Municipales, hizo uso de la palabra don Francisco Javier Gutiérrez González para decir que había sido él quien había propiciado la inclusión en el Plan General de Ordenación de un Sector discontinuo que incluyera los terrenos de la Era del Moro y los terrenos de los Almacenes Municipales, con el objetivo fundamental de solucionar la financiación de la urbanización del sistema general de espacios libres previsto en la zona de la Era del Moro, liberando de esta carga a los propietarios de los terrenos incluidos en el Sector, habida cuenta de que no había posibilidad de atribuirles un mayor aprovechamiento. Precisamente la discontinuidad iba a propiciar la redistribución de la carga de la urbanización.

Dijo también que no estaba en contra del procedimiento seguido para facilitar la enajenación de los terrenos en los que estaban situados los Almacenes Municipales, que le parecía impecable, pero que de alguna forma se debería de garantizar la consecución de lo que fundamentalmente se había pretendido al delimitar este Sector, como era que se garantizara la urbanización del sistema general de espacios libres de la Era del Moro, cuyo coste iba a suponer, aproximadamente, un 5% del dinero a obtener por la venta de los Almacenes Municipales, de tal manera que si esta garantía se produjera, él votaría a favor de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

La Sra. Presidenta de la Comisión, doña María José Alonso, dijo que la división del Sector en dos Unidades de Actuación se justificaba, entre otras razones, por la dificultad en estos momentos de llegar a un acuerdo con los propietarios en cuanto a la cesión de los terrenos destinados a sistema general de espacios libres, evidentemente conservando éstos el derecho a los aprovechamientos urbanísticos pertinentes, y a la necesidad de vender cuanto antes los terrenos ocupados por los Almacenes Municipales, pero que ello no sería obstáculo para que se siguieran las gestiones con los propietarios de la Era del Moro para el desarrollo de esta Unidad de Actuación en el plazo más breve posible y, consiguientemente, para llevar a cabo cuanto antes la urbanización del sistema general de espacios libres de la Unidad de Actuación, previa dotación, en el momento oportuno, de los fondos presupuestarios necesarios.

Don Francisco Javier Gutiérrez González dijo que, antes de aprobar definitivamente el Estudio de Detalle, se debería de asumir el compromiso de destinar el 5% del dinero que se sacara de la venta de los Almacenes, a la urbanización de la Era del Moro, señalando a este respecto don Miguel Figueira que el problema principal para urbanizar la Era del Moro era el de la no disponibilidad de los terrenos por parte del Ayuntamiento.

Don Francisco Javier Gutiérrez González dijo que este problema se podía solucionar yendo a la ocupación directa de los terrenos. Insistió en lo ya dicho anteriormente sobre la necesidad de que del producto de la venta de los terrenos ocupados por los Almacenes Municipales, se reservaran fondos suficientes para llevar a cabo la urbanización mencionada, de tal manera que, si bien en este momento el Grupo Político al que representaba se iba a abstener, su voto sería favorable en el caso de que se resolviera adecuadamente el problema de la financiación de las obras de urbanización de la Era del Moro.

Don José María Rodríguez de Francisco dijo que la propuesta que se sometía al dictamen de la Comisión se ajustaba a la Ley, por lo que el dictamen debería de ser favorable, y que otra cosa distinta era la gestión que habría que llevar a cabo para que el Ayuntamiento pudiera disponer de los terrenos necesarios para llevar a cabo la urbanización de la Unidad de Actuación.

Don Alejandro Valderas Alonso dijo que se debería de comprobar la propiedad de las fincas situadas en la Unidad de Actuación de la Era del Moro, ya que, según la información de que él disponía, se había ocupado por particulares una finca de propiedad municipal a través de la cual se daría salida a la calle de nueva creación.

Finalmente, la Comisión acordó dictaminar favorablemente la propuesta anteriormente transcrita, con los votos de los cinco Vocales

del PP y del Concejal no adscrito don José María Rodríguez de Francisco, absteniéndose por los motivos expuestos los cuatro Vocales del PSOE y el Vocal de UPL”.

Con la venia de la Presidencia hace uso de la palabra don Alejandro Valderas Alonso para decir lo siguiente:

Únicamente para decir que durante la tramitación de este expediente en Comisión de Urbanismo nosotros planteamos ciertas dudas sobre lo que va a suceder con la segunda parte del expediente, el tema de la calle Era del Moro. Hice una serie de propuestas de que se plantease, a través de una oficina municipal, la tramitación de ese asunto paralelo a este y que se reservase el dinero de alguna forma por escrito para poder hacer lo de Era del Moro. La última propuesta de la Comisión de Urbanismo de la semana pasada lo recogió al pie de la letra. Aparte de eso también había planteado que había una cierta duda sobre la propiedad de las fincas de Era del Moro, que es lo que provocaba que el expediente fuera, digamos, demasiado caro. Como ya expresé, el propio Ayuntamiento sabía que había reclamaciones municipales sobre esas fincas y una semana más tarde en el ARI aparecieron esos documentos. Estaban en poder del ARI y llevaban seis meses tramitando las propiedades municipales en torno a la muralla; también me doy por satisfecho con el tema. Entonces, en principio votaríamos a favor.

Don Francisco Javier Gutiérrez González dice:

En primer lugar me gustaría saber si el contenido del punto es exclusivamente el estudio de detalle.

El Ilmo. Sr. Alcalde manifiesta:

Va estrictamente el Estudio de Detalle.

De nuevo don Francisco Javier Gutiérrez González dice:

Respecto de este asunto nosotros en primer lugar tenemos que lamentar que una vez más se ha roto el consenso que presidía las actuaciones en urbanismo que afectan al interés general. Yo creo que ya hemos visto varios casos en el último año y medio, y este es un ejemplo claro. Pero es que además en este asunto nosotros hemos hablado con los vecinos, hemos hablado con las asociaciones que velan especialmente por los intereses, en este caso el patrimonio, de nuestra ciudad. No entendemos cómo una iniciativa que es municipal, que es una iniciativa del propio Ayuntamiento puede ir en contra directamente de los objetivos del Plan General una vez más. En este caso nosotros, como equipo de gobierno, éramos los responsables, supongo que la Concejala Teresa no tendrá objeción a esto, y delimitamos un área discontinua por la cual, a cambio de calificar con un uso residencial unos suelos enfrente del CHEF de titularidad del Ayuntamiento de León, ya digo con uso residencial y darles un valor, la ciudad de León podría obtener un trozo del lienzo de la muralla entre el Arco de la Cárcel y la calle Ramón y Cajal, que es una actuación importante y que lleva bloqueada desde el año 82 en el anterior Plan General de Ordenación Urbana.

Bueno, pues ahora el Ayuntamiento propone gestionar esto separando de nuevo estas dos actuaciones. Nosotros creemos que esto viola claramente el objetivo principal de este sector, un objetivo que nos dimos todos, y quisiera que conste en este momento que el Plan General se aprobó por unanimidad. En aquel momento todos los grupos debatíamos este tipo de actuaciones, buscábamos consensos y en este sentido desde luego nosotros estudiaremos las repercusiones que puede tener que, siendo una iniciativa pública del propio Ayuntamiento, se vaya en contra del objetivo principal, cual es el obtener este lienzo de la muralla para los ciudadanos, separando estas dos actuaciones.

(Se incorpora al Salón de Plenos don Javier Chamorro Rodríguez).

Doña M.ª José Alonso Pérez dice:

Como ya se trató en la Comisión de Urbanismo, para nada la división en dos de este sector incumple el Plan General. Vd. sabe que en el Plan General, si bien a los propietarios se les liberaba de la carga de urbanización, el aprovechamiento que se les otorgaba era escaso. Eso ha conllevado que hayan existido dificultades para llegar a un acuerdo con los propietarios y esto ha determinado que se divida el sector en dos unidades de actuación. Dos unidades de actuación que son diferenciadas: Una es la porción norte, la denominada Era del Moro y otra la sur, la denominada almacenes municipales,

que es íntegramente de propiedad municipal. El objetivo de liberar la muralla en la zona de la Era del Moro se mantiene exactamente como está previsto en el Plan General y la condición de sistemas generales de tales terrenos no han sufrido ningún tipo de modificación. Todo se ha hecho tal y como se establece en la Ley. Vd. mismo en la comisión ya dijo que la tramitación había sido impecable.

Respecto a conseguir el objetivo del lienzo de la muralla, digo que se mantiene exactamente igual que en el Plan General, prueba de ello es además nuestro compromiso de encargar ya formalmente la redacción del proyecto de urbanización y de actuación al Instituto Leonés de Renovación Urbana y que simultáneamente se agilizaran los trámites para la obtención de los terrenos; y una vez que ya esté hecho de este proyecto y se sepa su importe el compromiso de financiación para desarrollarlo.

Si tan interesado estaba en que la gestión de este asunto hubiera sido ágil debería haber recogido Vd. en el Plan General todos los instrumentos necesarios para que se hubiera actuado de manera inmediata.

Nuevamente don Francisco Javier Gutiérrez González dice:

La verdad es que tengo que agradecerle que nos explique el Plan General que hicimos. La verdad es que ha dado una lección impresionante y yo sí quisiera llamar su atención sobre un asunto y es que, por algún motivo que desde luego nosotros desconocemos, desde el año 1982 hasta el año 2006 esa actuación no se ha llevado a cabo. Y esa actuación no se ha llevado a cabo porque en el Plan General no se habían incluido las medidas que nosotros sí que hemos incluido y se las he explicado anteriormente. Es evidente que en este momento proponer que se vuelvan a separar las dos actuaciones es volver a la situación inicial; para eso no hace falta ser técnico ni saber de urbanismo. Nosotros lo que le estamos diciendo, y preferimos volver a decírselo nosotros, otra cosa es que se lo vuelva a tener que decir un Juez, lo que le estamos diciendo nosotros es que el objetivo principal de este sector era el desarrollar esa actuación.

Le pedimos consenso, le pedimos diálogo y le pedimos buscar soluciones que a todos nos convengan; y lo que lamentamos es que en su grupo no haya nadie con quien podamos hablar de urbanismo; en este caso, de casi nada. Lo que le estamos diciendo es que no pueden, a nuestro juicio, Vds. decir que se va a comprometer en el futuro la urbanización de esta parte de la muralla porque todos sabemos que en el momento que enajenen este suelo evidentemente el dinero ya no va a estar ahí en las arcas municipales esperando; y lo que nosotros pensamos es que, igual que sucedió en el plan del 82, volverá a estar un montón de años esta situación bloqueada.

Por tanto lo que le pedimos, y ya le digo que desde el punto de vista del fondo creemos que tiene importancia el argumento que le estamos dando, es que deje sobre la mesa este asunto y que busquemos, como le ha dicho también el miembro de la UPL, un consenso sobre el fondo del mismo. Nosotros nos brindamos a ello y si se garantiza esta actuación desde el propio estudio de detalle y desde el propio proyecto de actuación, que al menos hoy no viene a aprobación inicial, nosotros le votaremos a favor.

De nuevo doña M.^a José Alonso Pérez dice:

La UPL ya ha dicho que está de acuerdo, no empiece aquí a confundir otra vez a la gente. Le vuelvo a decir que Vd. en la Comisión de Urbanismo dijo que la tramitación era impecable; para nada se está incumpliendo el Plan General. Vd. quería un compromiso de financiación y ese compromiso de financiación está, se ha encargado ya el proyecto formalmente. Repito que Vd. no estableció ningún procedimiento para dividir los sectores que son distintos; no se está incumpliendo el Plan General porque lo establece así la Ley y el compromiso de financiación está asumido. No se puede establecer una cantidad exacta hasta que no esté redactado el proyecto, porque no se sabe lo que va a suponer y Vd. ya lo sabe. En la misma Comisión primero dijo que un 5% y luego un 2%. No se puede comprometer una cantidad que no se sabe, pero el compromiso de financiación está. Entonces no siga usando esta política de boquilla de decir una cosa en un sitio y otra en otro. No diga que el Ayuntamiento está incumpliendo el Plan General cuando no es así, y no diga que no hay compromiso de financiación cuando no es así.

Interviene el Ilmo. Sr. Alcalde diciendo:

Ahora se va a someter a votación estrictamente el Estudio de Detalle, si bien se asume el compromiso, que en otro momento habrá que materializar, de reservar los fondos suficientes para llevar a cabo la urbanización que aquí se ha mencionado, que es la de Era del Moro.

A continuación se sometió a votación la propuesta de la Comisión de Urbanismo Vivienda e Infraestructuras anteriormente transcrita, resultando aprobada con los votos favorables de los doce Concejales del Grupo Popular, los tres de la UPL y los dos no adscritos, votando en contra los diez Concejales del grupo PSOE."

MEMORIA VINCULANTE

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 21-01

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

1. INTRODUCCIÓN. OBJETO

Por Decreto de 31/08/2003 de Alcaldía-Presidencia del Excmo. Ayuntamiento de León se resolvió la encomienda de gestión al denominado INSTITUTO LEONÉS DE RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA (sociedad pública enteramente municipal, dentro de cuyo objetivo social se encuentran amplias competencias en el ámbito de la actividad urbanística) de las facultades y obligaciones derivadas de la condición de urbanizador que, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 83.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 264 de su Reglamento de desarrollo, corresponderían a dicho Ayuntamiento si el sistema de actuación elegido para la gestión del sector identificado como NC-21-01, del Plan General de Ordenación Urbana de León, fuese el de Cooperación, esto es, la redacción del instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente y del Proyecto de Actuación, con el objeto de programar técnica y económicamente la actuación integrada y cuyo ámbito abarcaría todo el Sector, delimitando una única Unidad de Actuación.

La sra. Concejala de Urbanismo e Infraestructuras y Gerente del Consejo de Administración citado ILRUV, encarga a los técnicos que este documento suscriben, el arquitecto del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de León, que desempeña funciones de Asesor Técnico del Consejo de Administración del citado Instituto y a uno de los arquitectos del mismo, la redacción del Estudio de Detalle del citado sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 21-01 del vigente Plan General de Ordenación Urbana, todo ello en virtud del señalado Decreto de Alcaldía. Como luego se verá, la propuesta de gestión que se contiene en el presente documento no responde exactamente a lo indicado en el citado Decreto, pues se propone un Sistema de Concierto, todo ello debido a las condiciones de la estructura de propiedad del suelo y a la intención de agilizar el proceso de ejecución del planeamiento, cuestiones sobre las que se volverá más adelante.

Es por tanto objeto del presente documento la redacción del Estudio de Detalle del sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 21-01 del Plan General de Ordenación Urbana de León por encargo del Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda. De acuerdo con el artículo 33 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, de aplicación al presente caso, el instrumento de planeamiento de desarrollo del sector ha de tener el carácter de Estudio de Detalle, dada la condición de los terrenos de Suelo Urbano No Consolidado.

El Plan General de Ordenación Urbana de León, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento con fecha 4 de agosto de 2004, delimita el sector NC 21-01 que consiste en un pequeño ámbito de suelo cuya mayor parte se ubica en la zona central del término municipal, más bien hacia el sur del mismo, entre el Paseo del Parque y el río Bernesga, si bien presenta la importante singularidad de tratarse de un sector discontinuo al incluir una porción de suelo situada en colindancia con el lienzo Norte de la muralla romana, en las inmediaciones de la calle Era del Moro y la antigua cárcel provincial, hoy Archivo Histórico Provincial. Esta porción Norte se incluye a su vez dentro del ámbito del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua.

La señalada porción sur del sector, que contiene la mayor parte de su superficie y se encuentra actualmente dedicada a albergar las instalaciones de las brigadas de obras municipales (Almacenes Municipales), parque móvil y depósito de vehículos de la grúa municipal, se encuentra constituida por distintas parcelas municipales, bienes de propios, resultantes de diversas alteraciones y segregaciones de una histórica propiedad municipal. Una parte de esta propiedad municipal se destinó en su momento a diversos usos dotacionales, hoy consolidados, dispuestos a lo largo del Paseo del Parque, y otra parte importante de la misma se ha integrado recientemente en el desarrollo del sector de Suelo Urbanizable Delimitado "La Lastra", en fase de urbanización en estos momentos.

Denominaremos a partir de ahora, para su identificación, "Era del Moro", a la porción Norte del Sector, y "Almacenes Municipales", a la porción Sur.

La discontinuidad espacial señalada confiere unas especiales características al sector, toda vez que se trata de ámbitos de suelo de características urbanas y morfológicas muy diferenciadas, circunstancia que plantea también ciertos condicionantes en cuanto a la gestión del mismo, dado que si bien la porción Sur se corresponde con parcelas de propiedad municipal, lo que garantizaría un desarrollo urbanístico sencillo, la porción Norte incluye varias parcelas y construcciones de distintos propietarios, lo que complejiza el proceso. En cualquier caso, la delimitación del sector en estos términos responde a una estrategia deliberada de la Revisión del Plan General de 2004 en el sentido de intentar la resolución de una acción ya contemplada en el P.E.O.M.P.C.A. (Plan Especial de la Ciudad Antigua) consistente en la liberación de un tramo del lienzo amurallado Norte de la ciudad, en la zona de Era del Moro, mediante la obtención de los terrenos necesarios para la apertura de un espacio libre o viario que uniese la citada calle Era del Moro con la calle Ramón y Cajal. A estos efectos, el citado P.E.O.M.P.C.A. delimitaba dos Unidades de Actuación, las UA1 y UA2, dirigidas a conseguir estos objetivos, que nunca llegaron a desarrollarse, dadas las dificultades que presenta la actuación sobre un tejido urbano muy consolidado, con edificaciones existentes, a lo que se unen las importantes cargas urbanísticas de cesión de suelo y urbanización, y también al escaso aprovechamiento urbanístico derivado de la ordenación contenida en el Plan Especial. Esta es la razón por la cual el nuevo Plan General plantea la delimitación de este nuevo sector discontinuo de SUNC, incluyendo esta zona de Era del Moro, en el bien entendido que esta nueva situación permitirá un más sencillo desarrollo de estos suelos, al producirse un mayor equilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación. Aún cuando ello sea así, queda también señalado que la gestión del área de Almacenes Municipales, de pasar de ser sector independiente de propiedad única municipal a integrarse en un sector discontinuo, resultará indudablemente más compleja.

En cualquier caso, la propuesta de actuación para la gestión del sector que se contiene en el presente Estudio de Detalle es la de delimitar dos Unidades de Actuación, proponiéndose en ambas un sistema de actuación por CONCIERTO, bien sea en condiciones de propietario único, bien alcanzando cualquiera de las fórmulas previstas reglamentariamente, como puede ser, la de CONVENIO entre las partes.

La porción Sur del sector, "Almacenes Municipales", limita al Norte con la ribera del río Bernesga y los terrenos de la antigua prisión provincial, al Este con el Paseo del Parque y el polígono residencial "La Lastra", actualmente en urbanización, al Sur, con terrenos del mismo polígono, y al Oeste, con el río Bernesga. A su vez, la porción Norte, "Era del Moro", limita al Norte, con edificaciones de suelo urbano consolidado que dan frente a las calles Ramón y Cajal y Era del Moro, así como con un tramo de esta última calle, al Este, con el Archivo Histórico Provincial (antigua cárcel provincial también), Sur, con lienzo de la muralla romana y edificación adosada a ésta, y Oeste, con calle Ramón y Cajal. Su superficie total, según el P.G.O.U.M., se sitúa en torno a los 37.000 m², sin perjuicio de los ajustes que sea necesario realizar en función de la medición real de los terrenos y del deslinde de propiedades.

El artículo 50 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 149 del Reglamento que la desarrolla establecen que los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el

Ayuntamiento como por otras Administraciones Públicas y por los particulares, por lo que existe habilitación suficiente para la presentación del presente documento.

2. ENCUADRE DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLANEAMIENTO GENERAL

Los instrumentos de planeamiento que introducen la ordenación detallada en sectores de Suelo Urbanizable Delimitado y Urbano No Consolidado no hacen sino desarrollar las determinaciones recogidas en el planeamiento general, al que deben acomodarse. El instrumento de planeamiento general del Ayuntamiento de León está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 4 de agosto de 2004, fruto de un largo proceso de Revisión y Adaptación del anterior Plan General del año 82. La publicación de la orden de aprobación definitiva se produjo en el BOCYL y BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de 5 de agosto de 2004, por lo que la fecha de su entrada en vigor sería la del día siguiente, esto es, 6 de agosto de 2004.

El Plan General establece la ordenación general para todo el término municipal, pudiendo establecer la ordenación detallada para aquellos sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. El Plan General, en su documento de Memoria Vinculante, analiza los criterios de ordenación y estrategias de cada uno de los fragmentos en los que, instrumentalmente, se ha dividido el territorio municipal. En lo que al fragmento 21 se refiere, donde se ubica la mayor parte del sector, los aspectos más relevantes que el Plan General señala para el área, se analizan de forma detallada en el epígrafe 6.1 "CRITERIOS GENERALES ORDENACIÓN. OBJETIVOS. ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN", por lo que nos remitimos íntegramente al mismo.

En todo caso, el Plan General deberá establecer, para los sectores de suelo urbanizable delimitado y urbano no consolidado, ciertas determinaciones de ordenación general que vinculan al posterior desarrollo del instrumento de ordenación detallada. Entre ellos, como aspectos más relevantes, estarían:

- Delimitación de sectores.
- Densidad máxima.
- Usos predominantes, compatibles y prohibidos.
- En su caso, los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos.

-Plazo para la aprobación del Plan Parcial o Estudio de Detalle que establezca su ordenación detallada, salvo cuando la misma venga establecida directamente en el Plan General.

Estas determinaciones se establecen en los artículos 40 y 41 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL), y tienen desarrollo en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero (en adelante, RUCyL).

Los parámetros fundamentales del sector NC 21-01 se contienen en las fichas individualizadas del Plan General, en concreto en el Tomo 6/7, "Normas Urbanísticas. Ordenación de sectores en Suelo Urbanizable Delimitado", que se señalan a continuación:

SECTOR NC-21-01

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO

Superficie estimada: 36.966,64 m²

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR:

DETERMINACIONES SOBRE USOS

Uso Global: Residencial

Uso Predominante: Plurifamiliar

Usos Compatibles: Según Régimen General de Usos.

Usos Prohibidos: Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

Densidad de edificación:

Índice: 0,85 m² constr./m² suelo

Absoluto: 31.421,64 m²

Densidad máxima de uso:

Índice (nº viviendas/ha.): 60

Total estimadas (viviendas): 222

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

Red viaria (m² suelo): 0,00Espacios Libres (m² suelo): 4.725,30Equipamientos (m² suelo): 0,00Servicios Urbanos (m² suelo): 0,00TOTALES (m² suelo): 4.725,30

Estas determinaciones tienen el carácter de "Ordenación General", siempre con la lógica tolerancia que el propio Plan General permite a la hora de concretar tales determinaciones en la ordenación detallada.

Como aspecto a destacar desde el punto de vista de las determinaciones de Plan General se encuentra la siguiente determinación:

"La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin rebasarse por ello la densidad de edificación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o Normativa que los desarrolle, complemento o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales".

No obstante lo señalado anteriormente, en el presente Estudio de Detalle, a pesar de destinarse un porcentaje de la edificabilidad residencial a viviendas sometidas a algún régimen de protección, no se hace aplicación de la señalada determinación del Plan General, toda vez que con ello se superaría la densidad máxima de población (densidad de viviendas) de 70 viv/ha que se establece en el punto 3 del artículo 86 del RUCyL, al excluir los terrenos reservados en el sector para Sistemas Generales. Sí se estima en cambio que sería de aplicación lo señalado en el punto 4 del citado artículo, modificado recientemente en virtud de la Disposición Final Segunda del "Decreto 99/2005 -de la Consejería de Fomento-, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León", en el sentido de que el planeamiento que establezca la ordenación detallada, a los efectos exclusivos del cálculo de densidades máxima y mínima de población, puede computar como una única vivienda, dos de superficie útil de entre 50 y 70 metros cuadrados de las calificadas como "vivienda joven" por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, con las limitaciones señaladas en el citado precepto. En este sentido, el presente Estudio de Detalle, adscribe una de las unidades de torre proyectadas a uso de vivienda protegida, de tal manera que, de alcanzarse la calificación de "vivienda joven" en los términos expresados anteriormente, cabría la aplicación de los beneficios derivados de la señalada modificación del artículo 86.4 del Reglamento, con el consiguiente aumento del número de viviendas.

Relacionado con lo anterior, conviene también referirse a otra reciente modificación de la legislación urbanística autonómica, en este caso realizada a través de la Ley de Acompañamiento de los Presupuestos de Castilla y León, como es la relativa al apartado 2 del artículo 38 de la Ley 5/1.999 de Urbanismo, que, en lo tocante a los porcentajes de reserva que el planeamiento debe prever para viviendas con protección pública, establece, de acuerdo con la citada modificación, que, en suelo urbano no consolidado debe reservarse al menos un porcentaje del diez por ciento de la edificabilidad residencial del sector -a diferencia de la anterior regulación, donde no se establecía porcentaje mínimo de reserva-. Esta determinación se cumple en el presente Estudio de Detalle, de tal manera que el citado porcentaje de vivienda protegida se concreta precisamente en la torre a la que nos referimos anteriormente.

Volviendo a las determinaciones que el Plan General establece para el sector, se dirá que en su ficha individualizada se contienen otras, con carácter también de Ordenación General, que introducen distintos aspectos a tener en cuenta en el planeamiento de desarrollo, que se señalan:

CONDICIONES DE DESARROLLO

ORDENACIÓN

El objetivo de la ordenación es el completar la estructura de esta zona de la ciudad liberando estos suelos de usos y actividades incompatibles con el desarrollo urbanístico que se inicia en su entorno,

y mediante una discontinuidad en el sector, resolver la ordenación de la zona denominada "Era del Moro", en cuanto a la liberación de los suelos adyacentes a la muralla..

URBANIZACIÓN

La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, permitiendo la prolongación de la vía de borde que discurre paralela al río Bernesga hasta su conexión con la calle Diego Yuste.

EDIFICACIÓN

USO

Asimismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global diferente al que caracteriza al sector, al menos un 10% de la edificabilidad lucrativa total.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

ESPACIOS LIBRES

EQUIPAMIENTOS

SERVICIOS URBANOS

(No se establece ninguna condición en estos apartados).

OTRAS CONDICIONES GENERALES

En base al artículo 35.3 de la Ley 5/1999 se delimita el sector como discontinuo.

3. MARCO LEGAL. NORMATIVA URBANÍSTICA Y SECTORIAL

3.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. NORMATIVA SECTORIAL

Se ha iniciado el proceso de aprobación de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional como instrumento de ordenación del territorio, por lo que deberá tenerse en cuenta este instrumento a los efectos de elaboración del presente documento. Las "Directrices de Ordenación del Área Urbana de León", adjudicadas por resolución de mayo de 2003 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León a la UTE constituida por la entidad "OMICRON-AMEPRO" y "EZQUIAGA ARQUITECTOS, Sociedad y Territorio", encargo que, en realidad se produce por cesión de un contrato anterior, adjudicado por el mismo organismo en 1 de agosto de 2000 a la entidad "MECSA" ("Marcial Echenique SA"), en plazo de 36 meses de ejecución. Dicho instrumento de ordenación ha sido aprobado inicialmente el 15 de noviembre de 2005 y se encuentra actualmente en información pública. El documento señalado, en lo que por estos servicios técnicos se ha podido comprobar, no modifica ni afecta al Plan General de Ordenación Urbana de León en lo que al ámbito territorial objeto del presente documento se refiere -en general no existe afección para ninguna parte del término municipal-, por lo que no es necesario hacer reseña especial de ningún tipo de prescripción en este sentido.

Con independencia de lo anterior, del análisis e información urbanística recogida para el área de actuación, se pueden deducir algunas conclusiones:

-En la porción Sur, "Almacenes Municipales", puede destacarse, desde el punto de vista del medio natural, la proximidad al cauce del río Bernesga, sin que ello tenga especial incidencia para el sector desde el punto de vista de la afección del dominio público hidráulico, toda vez que en todo este tramo el río se encuentra encauzado mediante muros laterales de contención, entendiéndose que estas líneas son las determinantes del deslinde del río (máxima avenida), y por tanto, del dominio público. Por otra parte, el Plan General, a partir de los muros del río, delimita, dentro del sector, una banda de Sistema General de Espacios Libres que supone una salvaguarda, a mayores, de dicho dominio público. En cualquier caso, será preciso que durante la tramitación del expediente se someta el presente documento a informe de la administración competente sobre la materia, Confederación Hidrográfica del Duero.

El cauce del río, de acuerdo con el Plan General de Ordenación, se encuentra clasificado, como por otra parte establece la LUCyL, como "Suelo Rústico de Protección Natural". Si bien, como se ha señalado, existe, en este tramo urbano, un encauzamiento artificial del

río, por cuanto el medio natural original se encuentra lógicamente alterado, la administración competente sobre la materia, en este caso la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de CyL, podrá, durante el proceso de aprobación del documento, señalar lo que estime oportuno acerca del particular.

En lo que se conoce, no existen otras afecciones naturales en el área, tratándose de un medio muy urbanizado, toda vez que, como se ha señalado, se ubican en la zona las instalaciones y edificios de las Brigadas Municipales de Obras y otras instalaciones municipales. No existen elementos vegetales o de arbolado reseñables.

No se tiene constancia de la existencia de elementos catalogados o protegidos por sus valores culturales, no encontrándose los terrenos afectados por ninguna de las "Áreas de Protección Arqueológica" que el Plan General de Ordenación Urbana delimita en el término municipal, y cuya regulación se contiene en los artículos 309 a 312 de las N.U. del mismo.

No se conoce la existencia de normativa o planeamiento sectorial, aparte de la señalada, que pueda tener incidencia sobre el sector, ni en materia de protección natural ni cultural.

Por esta zona cruzan algunas redes y elementos de infraestructura, cuyas características pueden apreciarse en los planos de información urbanística.

-En cuanto a la porción Norte el sector, "Era del Moro", cabe señalar que se encuentra fuertemente condicionada por su ubicación dentro de la delimitación del "Plan Especial de Ordenación y Mejora de la Ciudad Antigua" y por su proximidad al lienzo amurallado Norte, entendiéndose que esta afección patrimonial, la colindancia con la Ciudad Antigua (aunque extramuros), y la condición de Bien de Interés Cultural de la propia muralla, son las características más determinantes del área.

Conviene hacer una precisión en el sentido de que el Plan General, que ha introducido para la zona determinaciones urbanísticas distintas de las existentes en el citado Plan Especial, como son la propia delimitación de un sector de SUNC, cuyo Estudio de Detalle es precisamente el objeto del presente documento, así como una diferente ordenación, no señala con claridad cual pueda ser el régimen del Plan Especial que subsiste para la zona. En este sentido, por razones cautelares, y en virtud de la naturaleza de dichos Planes Especiales, cuyas determinaciones en muchas ocasiones se superponen o coexisten con otro tipo de planeamientos (de ahí su condición "especial", reguladora de aspectos específicos), se entenderá, a los efectos del presente documento, que el régimen de dicho Plan Especial subsiste para el área en cuestión, en lo que no se oponga expresamente al Estudio de Detalle en aspectos de ordenación propios de éste (calificación de suelo, intensidades de uso y otros). En este sentido, y para mayor seguridad, se traslada este concepto a las propias ordenanzas reguladoras del presente documento, donde se hace una remisión a distintos aspectos propios del Plan Especial. Igual consideración cabe hacer con respecto a los aspectos procedimentales o administrativos propios de los expedientes de licencias de obras dentro del ámbito de dicho Plan.

A título de ejemplo, se señalarán algunos aspectos significativos del Plan Especial que deben entenderse aplicables al área, todo ello sin ánimo de ser exhaustivo.

-El citado Plan Especial prescribe la necesidad de acometer una investigación arqueológica en todos aquellos terrenos, incluidos en la delimitación de la Ciudad Antigua, en los que sea preciso realizar movimientos de tierras (en general, edificaciones de nueva planta), entendiéndose que éste es un importante aspecto que debe subsistir en la nueva ordenación (el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente documento, dirigido al tratamiento de los nuevos espacios públicos a obtener, deberá igualmente contener prescripciones dirigidas a este fin). Debe tenerse en cuenta que si bien el área no se encuentra exactamente afectada por ninguna de las "Áreas de Protección Arqueológica" de las delimitadas en el Plan General (artículos 309 a 312), sí se encuentra muy próxima a alguna de ellas, como son las denominadas "Aglomeración CANNABAE" y el área de afección del "Acueducto LEGIO VII", además del propio recinto amurallado, por lo que debe considerarse zona de alta sensibilidad arqueológica.

-Por otra parte, los terrenos en cuestión se encuentran en lo que el citado Plan Especial denomina "Entorno Monumental", siendo preceptivo, para las nuevas licencias de edificación, el informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, que tiene carácter vinculante. Entendemos que ésta es otra condición del régimen regulador del Plan Especial que debe considerarse aplicable.

-El Plan Especial establece una prolija regulación de los aspectos compositivos y de integración ambiental de las edificaciones, incluyendo definición de materiales, texturas y colores, entendiéndose también subsistente este régimen para las nuevas edificaciones de "Era del Moro", en la medida que ello no es incompatible con las condiciones de calificación u ordenanza que expresamente se señalan en este Estudio de Detalle.

-La actuación comporta básicamente la liberación de un tramo del lienzo amurallado, elemento patrimonial que tiene la consideración de Bien de Interés Cultural y se encuentra catalogado en el Plan Especial con el máximo Nivel de Protección, I. Estas determinaciones se entienden lógicamente subsistentes a los efectos del presente documento (ello con independencia de que el tramo de muralla en cuestión se encuentra colindante, pero no incluido en el sector). Estos aspectos deberán tenerse en cuenta de cara al desarrollo futuro del área, especialmente en la fase de urbanización.

-En las proximidades del área se encuentra el tramo urbano del Camino de Santiago, si bien los terrenos no se encuentran directamente afectados por éste. Serán aplicables las afecciones del Plan Especial que esta situación comporte, con independencia de las que deriven de la posible aprobación de un Plan Especial de Protección del Camino, documento que está en fase de elaboración a nivel provincial.

Con independencia de los aspectos de índole cultural o patrimonial señalados, los terrenos carecen de elementos de interés natural que deban conservarse, pues se trata de un pequeño ámbito de la ciudad antigua, consolidada y urbanizada desde antiguo. Al tratarse de una zona más bien interior, se observan diversas construcciones auxiliares y pequeñas huertas, algunas de ellas en uso. No se observa la existencia de arbolado de elementos vegetales de interés natural.

Merece destacarse, por si algún efecto geotécnico pudiese tener, que históricamente existía en la zona una antigua presa, que fue desviada, junto con otras presas que cruzaban el término municipal, en la década de los años 60, mediante el "Canal de desvío" construido al Nordeste de la ciudad.

3.2 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

De acuerdo con lo establecido en el artículo 157 del RUCyL, "Trámite ambiental", el presente Estudio de Detalle no constituye ninguno de los supuestos de instrumentos de planeamiento que deban someterse a trámite ambiental, ya sea "Dictamen medioambiental de evaluación estratégica previa", o "Declaración de impacto ambiental".

3.3 RESEÑA LEY 5/99 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como principal objeto la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen, tal y como se establece en el artículo 33 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, punto 3. Dicho precepto establece asimismo la figura del Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento para el desarrollo del suelo urbano no consolidado. Igualmente, el artículo 45, además de insistir en este concepto, señala que los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Fijadas por lo tanto las determinaciones de ordenación general, corresponde a esta figura de planeamiento de desarrollo, Estudio de Detalle, la ordenación urbanística del ámbito, en nuestro caso, del sector de suelo urbano no consolidado NC 21-01, objeto del presente documento, tal y como se prescribe en dicha Ley 5/99.

El citado artículo 45 de la LUCyL establece asimismo que los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada "conforme a lo dispuesto en los artículos 42 o 44, según el instrumento de planeamiento general del Municipio". Estos aspectos tienen a su vez adecuado desarrollo en el RUCyL, al que nos referiremos en el apartado correspondiente.

Como aspecto importante de la Ley 5/99, sobre todo debido a su reciente aprobación, en la medida que afecta a la ordenación del área, debe volverse a incidir en la reciente modificación, mediante la ley de Acompañamiento de Presupuestos, del artículo 38 de la LUCyL, en el sentido de que para suelo urbano no consolidado se establece un porcentaje mínimo de reserva del 10 por ciento de la edificabilidad residencial con destino a viviendas de protección pública.

El Plan General de Ordenación Urbana, a su vez, dedica parte de su articulado al desarrollo de aspectos dirigidos a la ejecución de sus determinaciones mediante instrumentos de ordenación detallada, entre ellos, y de forma muy específica, los tocantes a parámetros numéricos tales como densidad de edificación y de uso, índices de variedad urbana, reservas dotacionales y otros. Muchos de estos aspectos inciden en aspectos regulados en la propia legislación urbanística, por lo que no se insistirá mucho en ello, pues se dedica un apartado completo de esta Memoria a la justificación de su cumplimiento.

Igualmente, como es lógico, el Plan General incorpora unas completas Normas Urbanísticas reguladoras de las condiciones de uso del suelo, tipología edificatoria y ordenanzas de la edificación y urbanización. En este sentido pueden destacarse los Capítulos IV, "Normas Generales de los usos", V, "Normas Generales de la Edificación", y VI, "Ordenación de la Edificación". Al objeto de evitar una innecesaria repetición de aspectos ya recogidos en el Plan General, este documento, en su parte normativa, contiene una amplia remisión al planeamiento general, limitándose a regular los aspectos específicos de la ordenación prevista.

3.4 RUCyL. DETERMINACIONES

El RUCyL, texto que desarrolla la Ley 5/99, distingue por una parte las determinaciones, y por otra, la documentación que deberá incluirse en los Estudios de Detalle, y de forma específica, para aquellos que, como es el caso, se elaboren para establecer la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado.

En concreto, el artículo 132, "Coherencia con el planeamiento general", establece que "Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana", y que también "deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante". Asimismo se establece que dichos instrumentos deben ser "coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública" y "compatibles con el planeamiento sectorial y el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de la determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio".

En concreto, el artículo 135 establece las determinaciones que deben incluir los Estudios de Detalle en suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, que son las previstas en los artículos 101 a 108 para los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, y que consisten en:

Artículo 101.- Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado.

Se establece que en caso de que el Plan General de Ordenación Urbana no establezca la ordenación detallada, es necesario aprobar posteriormente un instrumento de planeamiento de desarrollo y que, la ordenación detallada del suelo urbanizable delimitado comprende:

- a) Calificación urbanística (artículo 94, con las especialidades de los artículos 102 y 103)*.
- b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos (artículo 95, con las especialidades de los artículos 104, 105 y 106).
- c) Determinación del aprovechamiento medio (artículo 107).
- d) Delimitación de unidades de actuación (artículo 108).
- e) Usos fuera de ordenación (artículo 98).
- f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99).
- g) Áreas de tanteo y retracto (artículo 100).

*(Se transcribe, por su importancia, dicho artículo 94, al final de esta relación).

Artículo 94.- Calificación urbanística.

1.- El Plan General de Ordenación Urbana debe establecer la calificación urbanística en todo el suelo urbano consolidado en alguna de las modalidades señaladas en el artículo anterior*. La calificación urbanística comprende:

a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2ª), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos todos los demás. Además deben respetarse las siguientes condiciones:

1ª.- Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

2ª.- Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, de los usos no constructivos vinculados al ocio y del aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.

b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, la cual debe expresarse en todo caso de forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos. La edificabilidad también puede expresarse de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento de la edificación u otros análogos. Si aplicando los índices numérico y volumétrico se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor de los mismos.

c) La asignación de la tipología edificatoria.

d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se utilicen o prevean, estableciendo en caso necesario ordenanzas específicas para cada uno de ellos.

2.- El Plan General puede definir completamente los elementos de la calificación urbanística mediante sus propias ordenanzas, o bien asumir para todas o alguna de ellas, de forma total o parcial, lo dispuesto en las Normas o Instrucciones Técnicas Urbanísticas aplicables.

3.- La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que estén incluidas.

4.- En las unidades urbanas donde estén previstas, conforme al planeamiento antes vigente, más de 100 viviendas por hectárea o de 15.000 metros cuadrados construidos en usos privados por hectárea, en ambos casos excluyendo de la superficie de referencia los sistemas generales, la calificación urbanística deber establecerse de forma que no se produzca un incremento del aprovechamiento ni de la densidad de población totales.

*(según el artículo 93, éstas pueden ser de forma individual para cada una de las parcelas, de forma conjunta para un grupo de parcelas -según diversas modalidades que se señalan-, de forma conjunta para un ámbito que por sus relevantes valores o por su especial complejidad precise la ulterior elaboración de un instrumento de desarrollo o de forma conjunta para un ámbito territorial donde haya sido aprobado y ejecutado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo).

Artículo 102.- Ponderación entre usos.

En el artículo se señala que en esta clase de suelo deben asignarse justificadamente coeficientes de ponderación para cada uso, que deben guardar relación con su rentabilidad respectiva, oscilando entre un mínimo de 0,50 y un máximo de 2,00, correspondiendo al uso predominante la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que se les asigna como coeficiente la unidad.

Artículo 103.- Criterios para la calificación urbanística.

En el artículo se indica que la edificabilidad se debe expresar en metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, y para ello se debe multiplicar la superficie edificable en cada uso

compatible por su coeficiente de ponderación y los resultados se sumarán a la superficie edificable en el uso predominante.

Además de los parámetros de ordenación general aplicables, deben respetarse también los siguientes límites:

1º.- El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

2º.- En los sectores con uso predominante no residencial, la ocupación del terreno por las construcciones no puede exceder de dos tercios de la superficie del sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales.

3º.- En los sectores de suelo urbanizable delimitado, la altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública que se trate.

Artículo 95.- Sistemas locales

El artículo 95 establece que el Plan General de Ordenación Urbana (determinación que se hace extensiva al Estudio de Detalle por aplicación del 101) debe señalar y cuantificar los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, teniendo en cuenta los criterios señalados en el artículo 83.1. Se señalan otras condiciones en el artículo relativas a los sistemas locales, entre ellas, que las vías y espacios públicos deben ser de uso y dominio público en todo caso y que para los elementos de los sistemas locales aún no ejecutados, deberá indicarse criterios para su diseño y ejecución, así como su carácter público o privado.

Los artículos 104, 105 y 106 concretan alguno de estos aspectos para el suelo urbano no consolidado.

Artículo 104.- Reserva de suelo para aparcamientos.

Se establece que en estos ámbitos deberán preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante, al menos una de ellas de uso público, debiéndose tomar como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie. Las plazas podrán ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:

a) Al menos el 25 por 100 deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público.

b) Al menos el 50 por 100 deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.

c) En sectores con uso predominante industrial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.

Artículo 105.- Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos.

Se establece la obligación, para esta clase de suelo, de reservar 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante, con un mínimo del 10 por ciento de la superficie del sector, para el sistema local de espacios libres.

Se establecen algunas condiciones de diseño de estas áreas, dependiendo del uso predominante del sector, entre ellas, la de que "debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales" que no debe ser inferior al 50 por ciento. Asimismo, en sectores con uso predominante residencial, la reserva "debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función".

Artículo 106.- Reserva de suelo para el sistema local de equipamientos.

Se establece la obligación, para esta clase de suelo, de reservar 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector para el sistema local de equipamientos, con un mínimo del 5 por 100 de la superficie del sector. Al

menos el 50 por 100 de la reserva para el sistema local de equipamientos debe destinarse a la construcción o rehabilitación de equipamientos de titularidad pública, estableciéndose ciertas particularidades para sectores de suelo urbano no consolidado.

Artículo 107.- Determinación del aprovechamiento medio.

El artículo señala la obligación de determinar el aprovechamiento medio de los sectores de esta clase de suelo, dividiendo el aprovechamiento lucrativo del sector entre la superficie total del sector, conforme a las reglas que en el artículo se señalan. En concreto, los aprovechamientos lucrativos deberán expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, aplicando coeficientes de ponderación, y deberá restarse de la superficie total del sector la superficie ocupada por dotaciones urbanísticas existentes, salvo las adquiridas a título oneroso.

Artículo 108.- Delimitación de unidades de actuación.

Según este precepto, al establecer la ordenación detallada, el sector podrá dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad de actuación. Asimismo, se establecen ciertos criterios para la delimitación de dichas unidades.

Artículo 98.- Usos fuera de ordenación.

Refiriéndose al Plan General de Ordenación Urbana, el artículo señala la obligación de incluir la relación de los usos del suelo y en especial de las construcciones e instalaciones que, en su caso, se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con sus propias determinaciones. En particular, siempre deben declararse fuera de ordenación de forma expresa los usos emplazados en terrenos que hayan de ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición. Esta determinación se hace extensiva a los Planes Parciales por aplicación del artículo 101.

Artículo 99.- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

Refiriéndose al Plan General de Ordenación Urbana, el artículo señala la obligación de señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, conforme a las reglas establecidas en el artículo 49. Esta determinación se hace extensiva a los Estudios de Detalle por aplicación del artículo 101.

Artículo 100.- Delimitación de áreas de tanteo y retracto.

Refiriéndose al Plan General de Ordenación Urbana, el artículo señala la obligación de delimitar, cuando proceda, áreas de tanteo y retracto, en las cuales, las transmisiones onerosas de los terrenos, y en caso necesario también de otros bienes inmuebles, quedan sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto conforme a lo dispuesto en los artículos 383 a 392. Esta determinación se hace extensiva a Estudios de Detalle por aplicación del artículo 101.

Conviene también incidir nuevamente en una determinación del Reglamento que puede tener cierta incidencia en la ordenación, como es la derivada de la aplicación de su artículo 86.4, recientemente modificado mediante el Decreto 99/2005 de la Consejería de Fomento, regulador de la "vivienda joven", en el sentido de que, a los efectos de densidad de población, pueden considerarse como una sola vivienda dos de superficie útil de entre 50 y 70 metros cuadrados calificadas como tal "vivienda joven" por la Administración competente.

3.5 RUCYL. DOCUMENTACIÓN

El artículo 136 del Reglamento establece que los Estudios de Detalle "deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en los artículos anteriores". En todo caso deben contener un documento independiente denominado "Memoria vinculante", "donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136.1.", que se señalan:

a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales, así como los objetivos, criterios

y demás condiciones que les señalen otros instrumentos de carácter vinculante.

b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Asimismo, "Los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir además los documentos citados en el artículo 136.2", que se señalan:

a) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos, los siguientes:

- 1º.- Situación.
- 2º.- Topografía.
- 3º.- Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.
- 4º.- Estructura de la propiedad.
- 5º.- Dotaciones urbanísticas existentes.
- 6º.- Otros usos del suelo existentes.
- 7º.- Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.

8º.- Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.

9º.- El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.

10º.- Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales, culturales, presentes o pasados.

b) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos.

c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:

- 1ª.- Calificación urbanística.
- 2ª.- Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.
- 3ª.- Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantos.
- 4ª.- Servicios urbanos.
- 5ª.- Delimitación de unidades de actuación.

d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas.

4. INFORMACIÓN DEL TERRITORIO

4.1 EMPLAZAMIENTO. ASPECTOS GENERALES

Como se señaló al principio de esta Memoria, el ámbito de suelo objeto de ordenación es el sector NC 21-01 de suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de León, de 36.966,64 m², según medición contenida en la ficha individualizada del sector. Se trata por tanto de un área de superficie limitada, cuya peculiaridad fundamental reside en que se trata de un sector discontinuo cuya mayor parte se sitúa hacia el sur del término municipal, por debajo de la carretera de Circunvalación (Avda Fernández Ladreda), cuyos terrenos se encuentran actualmente ocupados por las instalaciones de las Brigadas Municipales de Obras, Parque Móvil y depósito de ve-

hículos de la grúa, existiendo una pequeña parte del sector en la zona Norte de la Ciudad Antigua ("Era del Moro"), fuertemente condicionada por el contexto histórico y monumental en el que se encuentra, siendo objetivo del planeamiento la liberación del lienzo amurallado mediante la obtención de los espacios públicos adyacentes. Ambas zonas del sector presentan por tanto una problemática y contexto urbanístico muy diferentes, que será preciso resolver. La estructura de la propiedad presenta también notables diferencias entre ambas zonas, tratándose en el primer caso de propiedades únicamente municipales y en el segundo de pequeñas propiedades de particulares, suponiendo una complejidad añadida al sector la consecución de la materialización de los aprovechamientos que correspondan a sus propietarios.

En fin, todos estos antecedentes se expusieron ampliamente en los epígrafes 1 y 3.1 de la presente Memoria, a los que nos remitimos, no debiendo extendernos nuevamente sobre ellos.

Como se indicó en los citados epígrafes, la porción Sur del sector, "Almacenes Municipales", limita:

- Norte con ribera del río Bernesga y terrenos de la antigua prisión provincial (hoy centro de reinserción),
- Este, con Paseo del Parque y polígono residencial "La Lastra", actualmente en urbanización,
- Sur, con terrenos del mismo polígono,
- Oeste, con río Bernesga.

A su vez, la porción Norte, "Era del Moro", limita:

-Norte, con edificaciones de suelo urbano consolidado que dan frente a calles Ramón y Cajal y Era del Moro, así como tramo de esta última calle,

-Este, con el Archivo Histórico Provincial (antigua cárcel provincial también),

-Sur, con lienzo de la muralla romana y edificación adosada a ésta,

-Oeste, con calle Ramón y Cajal.

De acuerdo con la medición topográfica efectuada, se realizan los necesarios ajustes superficiales con respecto a la medición que consta en el Plan General, resultando las siguientes superficies:

Zona "Era del Moro": 2.815,17 m²

Zona "Almacenes Municipales": 34.094,58 m²

TOTAL SUPERFICIE SECTOR: 36.909,75 m²

En principio, todos los terrenos incluidos tienen carácter patrimonial, no existiendo bienes de dominio y uso público obtenidos a título gratuito, luego toda la superficie devengaría aprovechamiento, esto es, sería superficie "de derecho".

4.2 MEDIO NATURAL. ELEMENTOS PROTEGIBLES DE VALOR NATURAL O CULTURAL

Del análisis de la información urbanística disponible se deduce que los valores naturales del territorio presentan, en las dos zonas del sector, poca relevancia, tratándose de zonas muy urbanizadas y transformadas históricamente, entendiéndose clara la vocación de desarrollo urbanístico de ambas zonas. En concreto, la porción sur, constituye una pequeña isla entre los paquetes dotaciones, muy consolidados, del Paseo del Parque y el nuevo, y muy estructurante desarrollo del sector "La Lastra".

Accesibilidad

La accesibilidad urbana fundamental de la porción sur del sector, "Almacenes Municipales", se produce básicamente a través del Paseo del Parque (conectada al resto del tejido urbano por la Avda. Fernández Ladreda), vía cuya capacidad funcional se verá reforzada por el nuevo desarrollo del Polígono "La Lastra", toda vez que, concluido éste, la accesibilidad al sector podrá producirse también en sentido inverso de la calle, desde el sur, esto es, desde dicho Polígono. Como se sabe, este ámbito incluye un viario de gran capacidad estructurante para la zona sur de la ciudad, lo que mejora las condiciones del sector. Con independencia de ello, el Plan General prevé una vía interior en el NC 21-01 que partiendo del Paseo del Parque, tiene continuidad hacia el Oeste y Norte, en paralelo con el río, siguiendo la actual calle Diego Yuste y que conectaría bajo la citada Avda. Fernández Ladreda con el tejido consolidado, ello con independencia del viario capilar que se plantea en el propio Estudio de Detalle.

En cuanto a la porción Norte, "Era del Moro", el acceso rodado y peatonal se producirá a través del viario consolidado de la zona, esto es, calle Ramón y Cajal y calle Era del Moro, vías que, como se ha dicho, quedan conectadas entre sí a través del espacio público cuya obtención es objeto de la actuación, y que el P.G. califica como "Sistema General de Espacios Libres".

Vegetación y paisaje

Como se señaló, no se observan en el terreno masas arboladas o especies vegetales que deban reseñarse. En la zona de Era del Moro, existen algunas pequeñas huertas y cultivos interiores, que se reseñan en los planos de información urbanística, además de alguna vegetación de crecimiento anárquico.

Topografía

Desde el punto de vista topográfico, los terrenos son prácticamente planos en la porción sur, "Almacenes", con una ligera pendiente descendente en dirección sureste. Partiendo de una cota aproximada de 814,45 se llega hasta la 812,90, en un desarrollo de unos 255,00 m, tal y como se puede apreciar en plano topográfico adjunto, lo que arroja una pendiente media del 0,60 %. La pendiente es básicamente continua en todo el ámbito, localizándose tras el muro de contención que sirve de límite oeste al sector la vaguada del río Bernesga. El punto más bajo topográficamente se sitúa a la altura del enlace entre las calles previstas RV-7 y RV-6, por donde desciende la pendiente hacia el sur. Puesto que el desarrollo de la Lastra modifica este perfil rellenando en parte hasta una altura de 816,24 m para favorecer el cruce del río con el puente, será preciso rellenar también en parte el sector para mantener una pendiente suave de enlace entre las cotas alcanzadas en la Lastra y las existentes en el límite norte y este del sector.

Debe entenderse que los terrenos situados al oeste del sector, próximos al muro de contención del río, se encuentran formados por rellenos, lo que deberá tenerse en cuenta a su vez a los efectos geotécnicos. Deberán tenerse en cuenta las citadas condiciones topográficas a los efectos del drenaje de aguas pluviales y red de saneamiento.

En cuanto a los terrenos correspondientes a la porción de "Era del Moro", existe un desnivel descendente apreciable entre la embocadura en la calle Era del Moro y la salida a la calle Ramón y Cajal, encontrándose una caída en dirección Este-Oeste que va de la cota 837,04 hasta la 834,86 aproximadamente en un desarrollo de unos 105 m, lo que equivale a una pendiente de 2,07%, aspectos que deberán tenerse en cuenta tanto en las ordenanzas reguladoras de la edificación como en el tratamiento del espacio público a obtener.

Todas estas cuestiones se pueden apreciar en los planos de información urbanística adjuntos.

Hidrología

En la zona sur del sector deberá tenerse en cuenta la colindancia Oeste con el río Bernesga, aún cuando ya se han señalado en este sentido, a lo largo de la presente Memoria, las afecciones legales y técnicas que ello pudiese suponer. No se dispone de Estudio Geotécnico en estos momentos, aún cuando cabe entender, también por la experiencia del sector colindante "La Lastra", que el nivel freático de los terrenos pueda encontrarse bastante alto. La zona se encuentra pues, desde el punto de vista hidrológico, en el área de influencia de la margen izquierda del río Bernesga, muy próxima a su cauce, encontrándose asimismo muy próxima a la confluencia de dicho río con el Torío, que se produce a muy poca distancia aguas abajo.

En cuanto a la porción Norte, ya se señaló también la existencia de una presa histórica en el entorno de la antigua cárcel y calle Era del Moro, la presa de San Isidro, actualmente desviada, por lo que no existe ningún cauce público, pero ello no impide la conveniencia de desarrollar un Estudio Geotécnico que determine las condiciones de las aguas subálveas en la zona.

Geología

Geológicamente, la zona se encuentra enmarcada en el sector septentrional central de la cuenca terciaria continental del Duero, modelada posteriormente por la red fluvial cuaternaria.

Geomorfológicamente, la zona sur del sector se asienta en el valle del río Bernesga, prácticamente en su confluencia con el río Torío, presentando un modelado típico de los valles fluviales de la

región, de relieve en graderío resultante de un sistema de terrazas escalonadas. Los terrenos objeto de estudio se encuentran situados sobre una terraza próxima al río, resultado de una actuación antrópica de encauzamiento, entendiéndose que ello debería excluir a la zona de la llanura de inundación. La zona Norte del sector, se encuentra en la parte alta de la ciudad, muy alejada de los cauces fluviales y por tanto también de zonas potencialmente inundables.

Litológicamente, podría hacerse la siguiente hipótesis de composición del suelo:

Conjunto superior de suelos vegetales areno-arcillosos con algo de materia orgánica cuyo espesor varía de 0,5 a 1,00 m

A partir de esta profundidad de 0,5 m - 1,00 m, bajo los suelos vegetales, depósitos cuaternarios. Dependiendo de la zona, estos depósitos pueden estar formados por derrubios de ladera constituidos por gravas, arcillas y arenas, o bien por materiales de la terraza del río, también constituidos por gravas, arenas y arcillas. Bajo los materiales cuaternarios, aparecen materiales terciarios de la cuenca del Duero.

Climatología

La zona en la que se ubica el sector en estudio tiene unas condiciones climáticas de características propiamente continentales con contrastes violentos y vigorosos, vientos fríos y secos, altas presiones, largas etapas de heladas y lluvias en general escasas y mas distribuidas.

Con carácter general se puede apreciar lo siguiente:

Temperaturas medias en general, por debajo de la línea de confort térmico, con máximas medias en torno a los 20° C y mínimas de 3° C.

Días con temperaturas extremas, es decir, superiores a los 30° C, o inferiores a los 0° C, están, con carácter general, en torno a los 15 días por mes, con excepción del otoño que, baja decisivamente esta cifra, hasta situarse casi hasta los 0 días, que indica que ésta es la época de clima más suave.

Presión atmosférica casi constante a lo largo de todo el año, en torno a los 685 mm, con variaciones mensuales mínimas respecto a las medias anuales.

Precipitaciones anuales en torno a 477,77 l/m², registrándose los mayores valores en las estaciones de invierno y otoño.

Humedad del aire que alcanza valores importantes para esta zona, destacándose los más altos en otoño e invierno, decreciendo a medida que se aproxima el verano, como corresponde al tipo de clima seco.

Insolación con alto coeficiente, si tenemos en cuenta el gran número de días despejados y nubosos, siendo los cubiertos un porcentaje medio inferior al 40% en invierno y 10% en verano, con un total aproximado de 2.700 horas de sol por año.

Por último, analizando el concepto de "evapotranspiración potencial", es decir, la relación entre las precipitaciones y la exigencia de agua de los suelos de una determinada zona, que viene determinada no solamente por la cantidad de agua que pueda evaporar el terreno, sino también por la transpiración del tapiz vegetal que en él se asiente, se obtienen los siguientes valores:

Los meses de noviembre a marzo, registran exceso de agua, contrariamente al período de julio a septiembre, de carencia de agua.

El índice de evapotranspiración potencial pasa de 0,7 en el mes de enero a 1,5 en el de julio.

Estos datos deben analizarse bajo la perspectiva de que el índice denominado "evapotranspiración" integra los dos factores y representa el transporte de agua de la tierra a la atmósfera. Un clima es húmedo si el volumen de las precipitaciones supera la necesidad de agua, y es seco, si la exigencia de agua es mayor que las precipitaciones.

Estos valores proceden básicamente de la Estación Meteorológica de la Base Aérea de la Virgen del Camino.

Geotecnia

Desde el punto de vista geotécnico, no se ha hecho un estudio específico en este sentido, previéndose la realización del mismo con carácter previo a la urbanización, si bien, de la simple observación del terreno no se deduce en principio anomalía digna de mención, entendiéndose que las características del terreno responden a las propias del entorno, donde se ha urbanizado y edificado con normalidad, estimándose la existencia de un terreno de carácter aluvial con

gravas en torno a 3,00 m de profundidad, bajo una capa de terreno vegetal y capa areno-arcillosa. En ambas zonas del sector conven-drá determinar las condiciones de las aguas freáticas en virtud de la proximidad al cauce del río, así como de la presa histórica existente en Era del Moro, ya encauzada actualmente.

Los aspectos fundamentales del medio natural son los que anteriormente se han señalado, debiendo remitirnos a la propia memoria informativa del Plan General en lo que se refiere a la posible ampliación de determinados aspectos de información del territorio, entendiéndose que las características del ámbito responden a condiciones similares a las que se dan en el resto del término municipal, no existiendo aspectos especiales reseñables en este sentido.

Elementos de valor natural o cultural

Sobre estas cuestiones ya se dio cuenta en otros epígrafes de la presente Memoria, en los que se reseñan de forma pormenorizada tanto las posibles afecciones del medio natural como la incidencia de los elementos patrimoniales o catalogados.

4.3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El sector se encuentra delimitado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana con una extensión superficial de 36.966,64 m². Se divide en dos zonas, Norte y Sur, de forma irregular las dos. La zona sur coincide con propiedades municipales patrimoniales (procedentes de una finca histórica de gran superficie) y la Norte incluye varias parcelas de propiedad particular de pequeña extensión. De la estructura de propiedad se da cuenta en epígrafe de la presente Memoria.

La superficie señalada se ve corregida por la medición real de los terrenos realizada a partir del levantamiento topográfico efectuado, con una superficie total estimada de 36.909,75 m², tal y como se señaló anteriormente. De la zona Norte no se ha podido realizar levantamiento topográfico "in situ", pues no se ha tenido acceso a las parcelas privadas interiores existentes, aparte de que las edificaciones que se ubican en ellas hubiesen impedido la correcta elaboración de los trabajos. Por dicha razón se parte en esta zona de la cartografía del Plan General de Ordenación Urbana, sin perjuicio de que cuando se proceda a la reparcelación de las Unidades de Actuación delimitadas, cabrían hacerse los ajustes o adaptaciones necesarios, al encontrarse admitidos por la legislación urbanística. Los artículos 6 y 15 de las Normas Urbanísticas del Plan General admiten un ajuste motivado de los límites del sector hasta un máximo del 5% de la superficie delimitada en los planos a Escala 1/2000 de dicho Plan General. En nuestro caso, la variación superficial realizada supone una disminución del 0,15 %, esto es, dentro de los límites admisibles.

La delimitación del sector, en cuanto a sus linderos, coincide de forma prácticamente literal con la recogida en el Plan General, a excepción de una ligerísima corrección en el límite Norte de la zona Sur, en colindancia con los terrenos de la antigua prisión provincial, respondiendo a la realidad de la actual valla de delimitación.

Para finalizar este apartado, es necesario señalar que, en lo que puede saberse, no existen en el sector bienes de dominio y uso público, entendiéndose que toda la propiedad municipal de la zona sur del sector es un bien de propios o patrimonial. Existen también dos propiedades patrimoniales municipales en Era del Moro. En este sentido debe entenderse que todos los terrenos incluidos en el sector devengan el aprovechamiento urbanístico patrimonializable correspondiente, sin que tenga efecto sobre éste la determinación establecida en el artículo 73.3 de la LUCyL en lo tocante a bienes de dominio y uso públicos obtenidos a título no oneroso. Todo el suelo aportado tiene por tanto derecho al citado aprovechamiento urbanístico.

La superficie de derecho del sector, esto es, la que debe aplicarse para obtener el aprovechamiento, sería por tanto igual a la superficie total del sector, 36.909,75 m².

4.4 EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES. DOTACIONES URBANÍSTICAS

De la información urbanística obtenida, se desprende la existencia de diversas edificaciones e instalaciones, en ambas partes del sector, que es necesario reseñar en cuanto ello tiene posibles efectos sobre la evaluación de costes de urbanización, a consignar en el presente documento, y otras cargas urbanísticas a tener en cuenta en la futura gestión (indemnizaciones por derribo de construcciones y otro

tipo de derechos). A fecha de hoy únicamente puede hacerse una consignación aproximada de las características físicas de las citadas construcciones, en base a las cuales se hacen, a efectos del presente documento, unas estimaciones económicas aproximadas de costes y cargas, debiendo entenderse que será en el Proyecto de Actuación donde hayan de consignarse en detalle todos estos aspectos, incluyendo los derechos y bienes que hayan de compensarse o indemnizarse en las Unidades de Actuación. En el caso de la Unidad de Actuación de Almacenes Municipales, dada la condición de propietario único del sector, que es el Ayuntamiento, no procedería establecer mecanismos de indemnización por derribo de construcciones e instalaciones, siendo del propietario único la totalidad de beneficios y cargas de la unidad.

Como se deduce de lo señalado, el sector discontinuo se encuentra con dos situaciones bien diferentes, en el caso del ámbito situado en Era del Moro aparecen edificaciones de diversa índole, mientras que el ámbito de Almacenes presenta sólo las construcciones municipales. Debe reseñarse no obstante la existencia, como se ha dicho, de varias líneas de tendido eléctrico aéreo en M.T. que deberán soterrarse, además de la existencia de un viario asfaltado que se reutiliza solo parcialmente. Se encuentran construcciones en ambos ámbitos, cuya situación se observa en el plano de información urbanística adjunto (I4), y que se reseñan a continuación:

- 1 - Viviendas unifamiliares de construcción barata (I)
- 2 - Tendejón
- 3 - Edificación auxiliar (I)
- 4 - Nave (I)
- 5 - Garaje (I)
- 6 - Edificio de adobe (III)
- 7 - Valla
- 8 - Nave
- 9 - Caseta guarda
- 10 - Lavadero
- 11 - Edificio almacenes municipales (I)
- 12 - Edificio parque móvil (I)
- 13 - Construcción auxiliar (I)

La situación de las señaladas construcciones puede comprobarse tanto en los planos de información urbanística como en el Anexo descriptivo de construcciones que adjunto se incluye a la presente Memoria, donde se aporta una información más exhaustiva. Los planos de información urbanística recogen el levantamiento topográfico efectuado en la zona de Almacenes, las construcciones e instalaciones existentes en ambas áreas, así como el arbolado, huertas y otros elementos existentes.

Existe también una pequeña huerta y una antigua presa, en la finca situada junto al Archivo General en Era del Moro. Se aprecia también la existencia de un pozo de sondeo, que podría aprovecharse para la urbanización futura en la misma parcela.

En general debe entenderse que todas las construcciones y usos señalados deben desaparecer por considerarse incompatibles con la ejecución del planeamiento.

Asimismo puede consignarse la existencia de diversos elementos de las redes de servicios e infraestructuras, también reflejados en la documentación gráfica anexa, concretamente en el plano "15. Infraestructuras existentes", dándose cuenta en detalle de todo ello en el epígrafe siguiente.

Debe también señalarse que en los terrenos de "Almacenes Municipales" se encuentran actualmente diversos acopios y depósitos de material de los servicios municipales de obras, así como el recinto dedicado al almacenamiento de vehículos retirados por la grúa municipal, aún cuando, como se ha dicho, es previsible el traslado de todos estos elementos a la nueva ubicación de dichos servicios municipales con carácter previo a la urbanización del sector.

En lo que se refiere a las dotaciones urbanísticas existentes, ya se ha señalado que aún cuando los terrenos municipales incluidos en la zona sur del sector se dedican de hecho a usos o servicios que pueden considerarse de carácter "dotacional" (almacenes de la brigada municipal de obras y depósito de vehículos de la grúa municipal),

en realidad la propiedad tiene carácter de bien de propios o patrimonial, y así se considerará en la futura gestión del sector. El anterior Plan General preveía, dentro de la zona, una vía pública de acceso y una zona verde de sistema general en colindancia con el río, pero las necesarias operaciones de segregación de la finca con afección y adaptación de los terrenos resultantes a los usos y zonificación previstos en el planeamiento, alterando su naturaleza jurídica, nunca se llegó a realizar, por lo que debemos insistir en el carácter patrimonial (no dotacional) de hecho de estos suelos. En la zona de "Era del Moro" tampoco existen actualmente suelos de naturaleza dotacional, siendo todos ellos, patrimoniales, incluida la propiedad municipal existente.

4.5 REDES DE SERVICIOS ACTUALES. PUNTOS DE ENGANCHE Y ACOMETIDA

En lo que se refiere a la zona Norte del sector, de "Era del Moro", al tratarse de un contexto totalmente consolidado por la edificación y urbanización, el ámbito se encuentra perfectamente dotado de servicios, en condiciones funcionales adecuadas, a través de las calles adyacentes, Era del Moro y Ramón y Cajal, por cuanto no resulta necesario hacer especial reseña de las redes existentes, pudiéndose observar perfectamente sus características en los planos de información urbanística que se incluyen en el presente documento, a los que nos remitimos.

En cuanto a la zona Sur del sector, "Almacenes", se detallan a continuación las condiciones básicas de las redes actuales. La vía básica de acceso al sector NC 21-02, en esta zona Sur, se encuentra constituida, como se ha dicho, por el Paseo del Parque, vía que verá reforzada su funcionalidad con la conexión al sector "La Lastra", actualmente en ejecución. En consecuencia, es también en esta vía donde se encuentran las redes de servicios e infraestructuras desde las que se dará servicio a esta zona, permitiéndose enganches y acometidas.

En planos de información se detallan los servicios e infraestructuras existentes, concretamente en el plano "I5. Infraestructuras existentes", considerándose que el grado de urbanización de las áreas adyacentes es suficiente para el servicio del sector. En concreto, en esta zona de "Almacenes Municipales", existe un colector que discurre por las calles Diego Yuste (la actual calle interior que se encuentra en la parcela de Almacenes) y Paseo del Parque, cuya sección y condiciones funcionales se estiman suficientes para el desarrollo previsto, discurriendo a una profundidad media de unos 0,80 m. Por otra parte, el Sector NC 21-01 se localiza en las cercanías de la Avda. Fernández Ladreda, a la que está conectado por el Paseo del Parque. Esta avenida discurre a una cota unos 2,00 m superior a la de la zona en la que se ubica el ámbito de actuación, lo cual originará problemas a la hora de intentar acometer a ella determinadas infraestructuras.

Debe señalarse que los servicios existentes se circunscriben, en el caso del ámbito de Almacenes Municipales, prácticamente, de forma exclusiva, a los básicos de saneamiento y abastecimiento de agua potable así como los de electricidad y alumbrado, siendo preciso su complemento y refuerzo a fin de que puedan servir a la futura urbanización. En el caso de Era del Moro en cambio, por encontrarse situado en pleno tejido urbano presenta todos los servicios, por lo que es suficiente su descripción en planos. Se describen someramente a continuación los principales servicios de la zona de Almacenes Municipales, pudiendo comprobarse también sus características en los planos adjuntos.

Saneamiento: Existe un colector que discurre por la calle Paseo del Parque con un diámetro más que suficiente para admitir las aguas residuales del Sector NC 21-01 en el fragmento 21 y que modifica su trazado en el encuentro con el límite del sector La Lastra. Dicho colector que actualmente tiene unas dimensiones de 1.400 x 1.400 mm pasará a ser de PVC de doble pared corrugado y 600 mm de diámetro. También existe un colector por la margen derecha de la Avda. Fernández Ladreda, pero tiene el problema de la diferencia de cota, ya que esta calle se encuentra al menos dos metros por encima del sector.

Existe además un colector que discurre por la actual calle Diego Yuste que puede mantenerse, ya que en el presente E.D. se eleva la cota de urbanización, debiendo sólo modificarse en los tramos finales que presentan un diámetro insuficiente para su reutilización.

Abastecimiento de agua: Existen tres canalizaciones de abastecimiento de agua (dos de 70 mm de diámetro y una de 89 mm) que discurren por el Paseo del Parque provenientes de la margen derecha de la Avda. Fernández Ladreda. Asimismo está prevista la colocación de una tubería de 100 mm de diámetro en el sector La Lastra en la continuación del Paseo del Parque, y en la calle que cruzará el río, formando parte de una red mallada.

Energía eléctrica: El suministro de energía eléctrica lo proporciona en la actualidad la Compañía "Iberdrola S.A.". En el interior del sector existe una línea eléctrica aérea de 13,2 kV, tal como se indica en el plano informativo correspondiente. Está previsto el soterramiento de la línea existente de Media Tensión que cruza el sector, en continuidad con las soterradas en el desarrollo de La Lastra. Muy próximo al límite del sector se situarán dos centros de transformación de La Lastra que suministran a 20 kV y en los que sería posible enganchar para el suministro de este ámbito. Se sitúa también actualmente un centro de transformación en el Paseo del Parque, junto al límite del sector, conocido como CT de la cárcel. Se ha hecho una primera consulta a la compañía eléctrica suministradora en relación con el trazado de la red y acometida, resultado de la cual es el esquema de red que se presenta.

Gas natural: A pesar de la relativamente reciente implantación del gas natural en la ciudad de León, concurren infraestructuras próximas a las que conectar, en especial tras el desarrollo del sector SPA 21-01 ("La Lastra"). Existe una canalización de PE de 110 mm de diámetro situada en el lado opuesto del Paseo del Parque, con la barrera que supone el colector situado en el centro de esta vía. Es posible sin embargo acometer a la canalización también de PE 110 prevista en la Lastra tal y como se refleja en planos.

Telefonía: Existe actualmente una línea de telefonía en las proximidades del sector, llegando el tendido hasta la prisión provincial. Está previsto en la Lastra un cableado bastante completo, disponiéndose 2 cables PEAD de 125 mm de diámetro a lo largo del Paseo del Parque y 4 cables PEAD del mismo diámetro en la calle que cruza el río, siendo estas canalizaciones suficientes para la conexión del sector.

Televisión por cable: Al igual que sucede con otras infraestructuras, las conducciones de televisión por cable discurren por la Avda. Fernández Ladreda, aunque debido a la barrera del colector general deberá conectarse a la red del sector SPA 21-01, La Lastra, en el punto más próximo al límite de este ámbito en la calle Paseo del Parque.

Resto de infraestructuras: Deberán tratarse con las compañías suministradoras.

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. REGISTRO Y CATASTRO

En la documentación gráfica incluida en el presente documento se puede observar la estructura de la propiedad del suelo. Como ya se señaló, la zona sur constituye en su totalidad parte de diversas fincas de titularidad municipal recogidas en el inventario municipal, con carácter de bien de propios, que es necesario segregar para hacer la correspondiente aportación de la titularidad al sector. La zona Norte se encuentra constituida por diversas parcelas particulares, de pequeña superficie, algunas de ellas edificadas.

Se incluye plano de información adjunto I6, denominado "Estructura de la Propiedad", conteniendo el plano parcelario catastral actual y las fincas incluidas en el sector numeradas de forma correlativa del 01 al 13, algunas de ellas edificadas. A continuación se muestra además el plano obtenido en el catastro para ambas zonas.

La información sobre las fincas incluidas en el sector se encuentra completa en un documento anexo.

6. MEMORIA DE ORDENACIÓN

6.1 CRITERIOS GENERALES ORDENACIÓN. OBJETIVOS. ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

La Memoria del Plan General, en el apartado que dedica al Fragmento 21, revela los objetivos y propuestas que se establecen para el área, fruto del análisis y diagnóstico de este contexto urbanístico. Si bien este apartado de la Memoria se podría incorporar en el Anexo debido a su escasa extensión, conviene reseñar algunas de las formulaciones generales que el Plan establece para este entorno.

Así, dentro del punto 21 de dicha Memoria, en el epígrafe 21.1. "Ordenación General del ámbito", se señala:

"Comprende este fragmento los suelos que resultan delimitados por la Avda. Fernández Ladreda al norte, la actual traza de la carretera N-601 al noreste, al río Torío al sureste y al río Bernesga al oeste.

Todos los suelos incluidos en el mismo están ya consolidados como urbanos o en proceso de desarrollo urbanístico, correspondiendo la mayor extensión del mismo precisamente a los terrenos que han resultado ordenados desde la formulación del Plan Parcial La Lastra, actualmente en proceso de ejecución, razón esta por la que se mantiene su régimen jurídico.

El Plan General poco puede decir por tanto ante esta situación, ya que, obviamente, la mayor parte de los problemas urbanísticos que aquí se daban, han quedado debidamente resueltos desde la formulación de dicho Plan Parcial.

Quedan sin embargo algunos problemas menores pendientes de solución, así como se han generado otros nuevos que son a los que ahora se pretende dar solución".

A continuación, la Memoria del Plan analiza algunas situaciones urbanísticas que se producen en el fragmento, de las que no se hace transcripción en el presente epígrafe, toda vez que nada tienen que ver con el sector objeto del presente documento, como son las relativas a la anulación por sentencia judicial del antiguo Plan Parcial del sector "Carretera de Madrid" o el análisis de los suelos clasificados como urbano consolidado y urbanizable delimitado en dicho sector NC 21-01. En lo tocante al suelo urbano no consolidado, se señala:

"En la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, se delimita un único sector en el ámbito, incluyéndose en el mismo los terrenos correspondientes al parque móvil municipal, cuyo uso es incompatible con el desarrollo urbanístico que se inicia en su entorno. Dicho sector tiene adscritos como sistemas generales los espacios libres y demás suelos necesarios para realizar la apertura y liberación del lienzo de la muralla en el tramo paralelo a la calle Era del Moro. El hecho de ser precisamente el Ayuntamiento de León el propietario de la práctica totalidad de los suelos que constituyen el sector será una garantía de la equidad, y facilidad de gestión de tal operación urbanística".

El Plan General no señala más acerca de los objetivos que condicionan el desarrollo del sector, pero en base a lo señalado anteriormente, así como de las determinaciones específicas que dicho Plan General establece a través de su ficha individualizada y sus planos de ordenación a E: 1/2000, pueden extraerse las siguientes conclusiones:

1 El ámbito del sector constituye, en su parte sur, una pequeña isla de suelo que debe incorporarse necesariamente al desarrollo urbanístico general en coherencia con los tejidos urbanos adyacentes, al Norte los paquetes de suelo dotacional ya muy consolidados históricamente y al Sur, el potente y estructurante sector de La Lastra. En este sentido, el Plan General preconfigura de forma muy clara la ordenación del sector con un elemento viario con capacidad de ordenación, en dirección longitudinal Este-Oeste, que partiendo del Paseo del Parque, sigue en dirección Oeste, girando luego al Norte, en paralelo al río, enlazando con el paquete dotacional situado en esta zona (terrenos antigua prisión provincial, instalaciones del Hípico Municipal, Sociedad Deportiva "La Venatoria" y Estadio Hispánico). Este eje divide el sector en dos zonas, una Norte, de sistemas locales, que complementa la manzana dotacional existente en suelo urbano consolidado y otra Sur, donde se podrán materializar los desarrollos residenciales privados previstos en el planeamiento, única zona en la que el Plan General admite, en lo tocante a la ordenación, cierto campo de maniobra al Estudio de Detalle, ordenación por otra parte muy condicionada por tratarse de línea de borde o contacto con el sector La Lastra, por cuanto habrá de garantizarse la coherencia entre los desarrollos residenciales previstos a un lado y otro del límite.

En cuanto a la porción Norte del sector, "Era del Moro", ya se dio cuenta de forma detallada en otros epígrafes de la presente Memoria de las razones de su inclusión en el sector, así como de los

objetivos de la ordenación prevista y de los antecedentes existentes sobre el particular, por lo que no debe insistirse más en ello.

2 Las determinaciones señaladas del Plan General configuran un régimen bastante rígido, de tal manera que la ordenación del ámbito se encuentra fuertemente determinada por las afecciones impuestas desde el propio planeamiento general, lo que unido a su pequeña superficie, hace que la ordenación detallada se deba limitar prácticamente a la concreción de algunos elementos de calificación y tipología edificatoria, así como de ajuste de reservas locales dotacionales. En cualquier caso, de lo señalado se deduce que el sector se configura más bien como una pieza más dentro de la estrategia general de ordenación del fragmento, condicionada por preexistencias urbanísticas muy potentes.

3 Como otras afecciones del Plan General podemos señalar las siguientes:

-En la porción Norte, "Era del Moro", el P.G. configura prácticamente una ordenación detallada. Se zonifica todo el suelo en cuatro áreas, tres de las cuales son de carácter dotacional, una de Sistema General de Espacios Libres (SG-EL), espacio que permite la liberación del lienzo amurallado, una pequeña franja, supuestamente de viario público, y una pequeña parcela de Sistema Local de Equipamientos (DEQ), que el Plan General no determina su carácter público o privado. La cuarta zona es una parcela residencial calificada como "VE", Volumetría Especial, con IV alturas.

-En la porción Sur, además de la vía anteriormente descrita, se imponen, en la banda Norte, una franja destinada a Sistema Local de Espacios Libres (DEL) y un área destinada a Sistema Local de Equipamientos (DU), espacios que, por otra parte, permitirán cubrir la reserva legal exigible de este tipo de suelos. Al Suroeste de la vía, se impone una afección de Sistema General de Espacios Libres (SG-EL), en colindancia con el río. Finalmente, al Sur de la vía prevista es donde se habilita la zona destinada a los nuevos desarrollos residenciales.

4 Otros parámetros que condicionan de forma importante la ordenación lo son las Densidades de Edificación y de Uso establecidas en el Plan General para el sector, de 0,85 m²/m² y 60 viv/ha, respectivamente. En concreto la Densidad de Edificación presenta un valor significativamente alto, máxime en relación con el suelo neto disponible.

Bien, señalado lo anterior, y entrando en los criterios utilizados en el presente documento para la ordenación detallada del sector, podemos destacar lo que sigue a continuación.

El Plan General predetermina prácticamente la ordenación detallada en muchas áreas del sector, por cuanto en ellas, este Estudio de Detalle se limita a recoger esta ordenación, con ligeras adaptaciones. Dicho Plan General únicamente reserva una bolsa de suelo en su zona Sur, en colindancia con el sector La Lastra, que es necesario ordenar, mediante la definición de una zonificación y morfología urbana específica. Ya se señaló que al constituir esta zona un frente de contacto o borde con el desarrollo de La Lastra, ello exigirá la implementación de un modelo coherente con los desarrollos urbanos ya aprobados. En esta zona de contacto, el Plan Parcial de La Lastra prevé, a lo largo de la nueva vía estructurante de dicho sector que tendrá continuidad a través del nuevo puente proyectado sobre el río Bernesga, una secuencia de torres abiertas de no excesiva altura, opción tipológica que, al mismo tiempo que configura una imagen urbana bien estructurada de esta nueva vía, permite, en base a su condición abierta, la apertura de la edificación a las cuatro orientaciones. En base a todo ello, se ha estimado que la solución más coherente para esta zona del sector es la de jugar con la opción tipológica utilizada para el Polígono "La Lastra", manejando una modulación y geometría similares, de tal manera que ello configure la estructura urbana de todo el conjunto. Esta solución viene también en gran medida determinada por la alta intensidad de edificación prevista para el sector NC 21-01 y la escasa superficie neta de suelo disponible, lo que obliga prácticamente a jugar con soluciones abiertas en altura, descartando otro tipo de alternativas tipológicas como serían las de manzana cerrada, por otra parte, poco ade-

cuadas para este contexto urbano, en función de los condicionantes existentes. Las escasas dimensiones del área a tratar no aconsejan plantear soluciones de mayor alternancia tipológica, pues no existe campo para ello.

De esta manera, se plantean ocho torres en altura, moduladas de forma similar a las de La Lastra, aunque contrapeadas con ellas, con un ligero desplazamiento de 2,00 m, organizadas en cinco filas, procurándose en todo caso la máxima separación posible entre ellas, siempre superior a la exigida legalmente (en realidad, la exigencia del artículo 38.3.c) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que limita la altura máxima de fachada a 3/2 de la distancia a fachada más próxima, se refiere solo al suelo urbanizable delimitado), a fin de garantizar las mejores condiciones de soleamiento y ventilación. Esta ordenación se acompaña de una estructura viaria capilar que da servicio a las edificaciones, a modo de espina de pez a partir de la vía principal Este-Oeste de acceso al sector impuesta desde el Plan General. Dicha estructura viaria se cierra en anillo contra el límite Sur del Sector y permite la ubicación de las plazas de aparcamiento de uso público exigidas por la normativa urbanística. La zona se complementa, en su extremo Oeste, con un suelo destinado a Sistema Local de Equipamientos (SL-EQ (pr)), de carácter privado, que permite, por una parte, alcanzar la reserva total que para este tipo de suelos se exige legalmente, y por otra, concretar en ella el porcentaje de edificabilidad privativa destinada a usos distintos del predominante, esto es, la "variedad de uso", exigida tanto por el RUCyL como por el Plan General.

Las condiciones de calificación de cada área quedan definidas lógicamente mediante la aplicación conjunta y complementaria de las determinaciones contenidas en los documentos normativos del presente documento, planos de ordenación y normas urbanísticas, en lo que a cada ordenanza de zona se refiera.

Una de las torres proyectadas, concretamente la T-1, se adscribe al régimen de vivienda protegida en orden al cumplimiento del porcentaje mínimo de edificabilidad que deben reservarse exigidos por la reciente modificación del artículo 38 de la LUCyL. Tal unidad residencial podría acogerse al régimen de "vivienda joven", en los términos regulados por la normativa específica de la Junta de Castilla y León, en cuyo caso, podría aplicarse el incremento de viviendas derivado de la aplicación de la reciente modificación del artículo 86.4 del RUCyL.

U.A.-1: ERA DEL MORO

U.A.-2: ALMACENES MUNICIPALES

6.2 ESTRUCTURA VIARIA. TRAZADO Y ALTIMETRÍA. TRÁFICO Y ACCESIBILIDAD

En el apartado anterior ya se avanzaron los criterios básicos utilizados en la definición de la estructura viaria y poco más se puede señalar, dadas las pequeñas dimensiones del sector. La estructura de la zona Sur del sector queda definida por el viario estructurante Este-Oeste que parte del Paseo del Parque. Sobre esta vía se apoya la red capilar que sirve a la edificación, formando una especie de espina de pez, donde se ubican las plazas de aparcamiento en superficie. Esta red se estima que estructura el sector de forma muy racional y garantiza el adecuado servicio y accesibilidad a la edificación, áreas dotacionales y peatonales. Las condiciones funcionales de la red viaria se verán indudablemente mejoradas con la continuidad del viario Este-Oeste hacia el Norte, en paralelo con el río, si bien esta actuación no es previsible que se ejecute a medio plazo en la medida que afecta a suelos urbanos de carácter dotacional, muy consolidados en la actualidad. El Paseo del Parque se configura, como se ha dicho, como la vía básica de acceso al ámbito, con capacidad y condiciones funcionales, en principio, suficientes, para el servicio del área.

El Estudio de Detalle contiene la definición de la red viaria, mediante el señalamiento de sus alineaciones y rasantes, tanto en lo que se refiere a las afecciones viarias impuestas desde el Plan General como a la red viaria local prevista por la ordenación detallada. Se incorporan planos específicos de la red viaria, con altimetrías, perfiles longitudinales y secciones transversales definitorios de esta red. En función de la categoría de cada vía (Red Básica, Complementaria o Capilar), se respetan las condiciones aplicables de la subsección

4ª, sección 2ª del Cap. III de las Normas Urbanísticas del Plan General (artículos 31 al 35), de forma específica, en lo referido a latitud de viales y anchos de calzada de rodadura. Para la red básica y complementaria se exigen anchos de calzada de rodadura de 4,00 y 7,00 m, respectivamente, según sea único o doble carril. Para la red capilar serían de 4,00 y 6,50 m respectivamente. Se proyectan aceras, en general amplias, que permiten la disposición de arbolado, al menos en parte.

La ordenación garantiza la continuidad de itinerarios peatonales y la accesibilidad a terrenos dotacionales. En cualquier caso, los instrumentos que desarrollen el presente Estudio de Detalle, fundamentalmente el Proyecto de Urbanización, deberán adaptarse a la legislación autonómica en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Ley 3/1998 de 24 de junio y Reglamento don 217/2001, de 30 de agosto, que la desarrolla. En este sentido se incorpora plano esquemático de circulación rodada y señalización viaria, donde se indican también los recorridos peatonales y condiciones de accesibilidad a las áreas dotacionales.

En cuanto a la exigencia reglamentaria de aparcamiento en zonas de dominio y uso público, se proyectan en todas las vías previstas, en las condiciones exigidas por el Plan General, en grupos de plazas de aparcamiento en batería y en línea, de medidas 2,30x4,50, es decir, de superficie no inferior a 10 m², en número total de 291. De acuerdo con el artículo 122.1 de las Normas Urbanísticas, se deben adoptar medidas de integración urbana, reduciendo el impacto visual que puede provocar la disposición de baterías de plazas de aparcamiento, rompiendo las hileras mediante orejetas donde se disponen elementos de arbolado y alumbrado público. El desarrollo específico de estos aspectos se difiere al Proyecto de Urbanización, que concretará todas estas determinaciones.

6.3 CRITERIOS PARA LA URBANIZACIÓN. REDES DE SERVICIOS

El presente documento contiene, en su parte normativa, una amplia remisión a las condiciones técnicas y de diseño del Plan General en lo que se refiere a la ejecución de la obra de urbanización y de tendido de redes de servicios, evitando, como se ha dicho, innecesarias repeticiones de estos conceptos. En cualquier caso, deberá ser el propio Proyecto de Urbanización quién desarrolle de forma concreta y específica las determinaciones contenidas en el presente Estudio de Detalle.

La definición de esquemas de redes de servicios proyectadas, y otras determinaciones sobre urbanización, se contienen básicamente en los planos de ordenación que forman parte de este documento. Las determinaciones que se incorporan lo son a nivel de esquemas de redes de servicios e infraestructuras, que será preciso desarrollar en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En cuanto a la zona Norte, de "Era del Moro", al tratarse de un contexto totalmente consolidado por la edificación y urbanización, el ámbito se encuentra perfectamente dotado de servicios, en condiciones funcionales adecuadas, a través de las calles adyacentes, Era del Moro y Ramón y Cajal, por cuanto no resulta necesario hacer especial reseña de las redes proyectadas, pudiéndose observar perfectamente sus características en los planos de esquemas de infraestructuras que se incluyen en el presente documento, a los que nos remitimos.

En lo que respecta a la zona Sur, de Almacenes Municipales, se detallan a continuación las características de las distintas redes proyectadas. Una vez concluya la ejecución del sector "La Lastra", esta zona dispondrá de unas condiciones de urbanización notables. Por todo ello, no se prevén, en principio, especiales dificultades a la hora de dotación de servicios de infraestructuras, tal y como se detalla en los siguientes apartados, aunque, en el caso del suministro de energía eléctrica deberá tenerse en cuenta el soterramiento de las líneas existentes de Media Tensión y la construcción de dos Centros de Transformación y uno de Seccionamiento. A continuación se describen brevemente las soluciones básicas proyectadas, que se desarrollan a nivel de esquema en los planos correspondientes, debiendo ser, como se ha dicho, el Proyecto de Urbanización quién desarrolle con la debida profundidad técnica cada uno de estos aspectos.

Red de saneamiento: Se prevé un sistema separativo de saneamiento, dado que la red prevista en el sector adyacente, "La Lastra", donde se hará la conexión, se ha proyectado de esta forma, aparte la proximidad al cauce del río Bernesga. Se plantea, por tanto, una red de pluviales y otra de residuales. Esta última deberá conectarse a la red correspondiente proyectada en dicho Sector, dada la imposibilidad de hacerlo en la Avda. Fernández Ladreda, por la diferencia de cota existente.

La red de aguas pluviales discurrirá por el eje de los viales previstos, ejecutándose con tubería de hormigón de diámetros previsible entre 300 y 400 mm. Contará con pozos de registro de 1.000 mm de diámetro en los quiebrós de la red, conexiones con colectores y ramales, y como mínimo cada 50 m. Para la recogida de las aguas de lluvia y de riego en los viales se instalarán sumideros de rejilla en los laterales de las calzadas conectados a la red a través de ramales de PVC de 200 mm de diámetro. Se dispondrán también arquetas de acometida para la recogida de las aguas pluviales de los edificios con ramales de PVC del mismo diámetro.

Esta red se evacuará directamente al río Bernesga, garantizando un adecuado filtrado. El colector principal que discurre por la actual calle Diego Yuste, tendrá 315 mm de diámetro, excepto en su parte final, que será de 400 mm de diámetro.

La red de aguas residuales discurrirá preferentemente por la zona de aparcamientos. Se reutilizará si fuera posible el colector existente situado en la actual calle Diego Yuste, que al modificar ligeramente su trazado permitirá que discurra bajo la zona de aparcamientos y su cota quedará situada a una profundidad más adecuada, debiendo modificarse el último tramo que tiene un diámetro de 200 mm que resulta escaso. Se ejecutará toda la red con tubería de PVC de 315 mm de diámetro, y contará con pozos de registro de 1.000 mm de diámetro en los quiebrós de la red, conexiones con otros colectores y ramales, y como mínimo cada 50 m. Dispondrá de arquetas de acometida para la recogida de las aguas residuales procedentes de los edificios. Esta red se conectará con el pozo más próximo del colector de aguas fecales del Sector La Lastra, situado a unos 30 m del último pozo previsto en el sector y señalado en planos. Este colector, tiene 600 mm de diámetro y sustituye al existente anteriormente al tener que modificar su trazado para adaptarlo al viario propuesto por este desarrollo. En principio parece suficiente para acoger el caudal previsto en el Sector NC 21-01.

En alzado, la red de saneamiento discurrirá con una pendiente mínima variable en función del diámetro de las tuberías. Si fuera posible, se procurará igualar la pendiente de las conducciones con la de las calles por donde discurren.

Para el cálculo de los caudales de aguas pluviales, se utilizarán las Instrucciones y recomendaciones de los organismos oficiales de la Administración del Estado, utilizando los coeficientes de escorrentía siguientes:

- Viales: 0,90.
- Ámbito con uso predominante residencial plurifamiliar: 0,80.
- Ámbito con uso predominante de usos globales secundario y terciario: 0,40.
- Espacios libres, parques y jardines: 0,20.

Los caudales de aguas residuales serán los previstos para la red de abastecimiento de agua, disminuidos en un 15 %.

Se aconseja una velocidad máxima de 3,0 m/s para evitar erosiones o excesivo rozamiento, pudiendo admitirse hasta 6,0 m/s en tramos cortos. La velocidad mínima se limita a 0,6 m/s a fin de evitar sedimentaciones y estancamientos.

Red de abastecimiento de agua y riego: La red de abastecimiento de agua discurrirá siempre por las aceras, con un diámetro que dependerá de la zona a servir, pero siempre con un mínimo de 100 mm, en orden a la dotación de hidrantes de incendios exigidos por el Ayuntamiento de León. Se emplearán tuberías de fundición dúctil.

Se consideran necesarios dos puntos de conexión de la red prevista de forma que se conforme una red mallada. Uno de los puntos de conexión se producirá en el desarrollo de la Lastra con la tubería de 100 mm de diámetro prevista en el viario estructurante que cruzará el

río, y el otro con la tubería existente que discurre por la margen derecha de la Avda. Fernández Ladreda, también de 100 mm de diámetro.

A la malla principal se irán conectando las tuberías necesarias para dar servicio a cada una de las parcelas previstas en el Estudio de Detalle, así como las tomas necesarias para los hidrantes de incendios, las bocas de riego y la red de riego de zonas verdes.

Los hidrantes tendrán un diámetro mínimo de 100 mm, según homologación municipal, y dispondrán de un caudal de 1.000 l/min. y una presión de 10 mc.a.

La red de riego de zonas verdes se ejecutará con tubería de polietileno de alta densidad de 50 mm de diámetro conectada a la red de abastecimiento. Se calculará estimando un consumo diario mínimo de 20 m³ por hectárea para las zonas ajardinadas públicas y de 1,2 l/m² para los viales y zonas pavimentadas.

Para el cálculo de la red de abastecimiento de agua se tendrá en cuenta que la velocidad de circulación del agua será lo suficientemente elevada para evitar, en los puntos más desfavorables, la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión o ruido.

Las dotaciones mínimas a considerar son las siguientes, según las pautas establecidas en el Plan General:

-Uso global residencial: se considerará un consumo medio de 300 l/hab. día, incluyendo en esta cantidad la parte proporcional de riego de los espacios libres y los usos complementarios.

-Usos globales secundario y terciario: 1.500 l/ha de suelo bruto ordenado. Esta dotación mínima se aplicará cualesquiera que sean los usos pormenorizados a implantar, e incluye el consumo necesario tanto para estos usos como para las dotaciones locales.

El consumo máximo para el cálculo de las redes se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,4 en suelo global residencial, y 3 en suelos de otros usos predominantes.

El Proyecto de Urbanización definirá y dimensionará las redes de suministro de agua y riego, ajustándose a las normativas vigentes y a las disposiciones de la empresa suministradora.

Red de energía eléctrica y alumbrado público: El suministro al Sector se realizará con dos centros de transformación (C.T.) dotados con transformadores con una potencia unitaria máxima de 630 kVA (550 kW), capaz de garantizar el suministro eléctrico en todo momento, aparte del existente junto a la antigua prisión provincial. Desde los centros de transformación y tendidas por el viario y/o por los espacios de uso y dominio público, partirán las canalizaciones necesarias para dar servicio a las edificaciones previstas y al alumbrado público.

Se tiene previsto soterrar las líneas de Media Tensión (13,2 kV) que atraviesan el sector.

Para las viviendas se considera un nivel de electrificación medio, que corresponde a una potencia de 5.750 W. Además, en función del elevado número de viviendas, se estima un coeficiente de simultaneidad de 0,5.

La carga correspondiente a los servicios generales de los bloques de viviendas (ascensores, montacargas, alumbrado de portales, escaleras y garajes, bombas de achique o bombeo y en general, cualquier equipo eléctrico necesario) se cuantificará, de forma estimativa, a razón de 26,3 kW por portal.

La carga de los locales comerciales situados en los edificios de viviendas se estima en base a un consumo de 100 W/m², con un mínimo de 3.450 W por abonado, mientras que para los edificios exclusivamente comerciales o de oficinas se considera un consumo de 100 W/m² por metro cuadrado y planta, con un mínimo de 3450 W por abonado y coeficiente de simultaneidad igual a 1.

El resto de las estimaciones de cálculo para equipamientos públicos o privados se ha hecho suponiendo 50 W/m².

Por último, la carga prevista para el alumbrado público es de 1,0 W/m² de superficie de viales y espacios libres, considerándose incluido en este valor las necesidades de alumbrado decorativo.

En cualquier caso, para la definición exacta de la red, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta los Reglamentos de Media y Baja Tensión, las Normas de la Compañía suministradora y las NBE-ITB y NTE-IER.

En lo referente al alumbrado público, las calzadas deberán tener el nivel de iluminación que se indica a continuación:

- 25 a 30 lux en las vías principales con tráfico intenso y aparcamientos.

- 20 lux en el resto de las calles residenciales con tráfico rodado.

- 15 lux en las calles peatonales ó con tráfico restringido.

- 25 lux en las grandes plazas

- 15 lux en el resto de las plazas ú otros espacios públicos.

Los valores de luminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión de los pavimentos. Las lámparas que se utilicen deberán permitir la suficiente discriminación de los colores para no exigir un alumbrado especial en las señales de tráfico.

La instalación de alumbrado se ajustará a la reglamentación electrotécnica vigente, así como a las normas aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de León y deberá ser desarrollada con detalle en el Proyecto de Urbanización.

Red de telefonía y telecomunicaciones por cable: Al igual que para la red de energía eléctrica, se ha previsto una red de telefonía subterránea atendiendo a las recomendaciones de las compañías suministradoras, cuyo trazado se efectuará según plano, instalando las canalizaciones, cámaras y arquetas según normas aplicables.

La red se ha predimensionado en base a las siguientes estimaciones:

- Viviendas: 2,0 líneas/vivienda

- Locales comerciales: 2,0 líneas/local

- Uso administrativo: 1,0 línea/6 m²

- Equipamiento social/docente: 1,0 línea/ 30 m²

Las instalaciones de televisión por cable cumplirán lo dispuesto por la Dirección General de Radiodifusión y Televisión.

Las canalizaciones, de PVC de 125 mm de diámetro, se tenderán enterradas según el esquema indicado en el plano correspondiente, disponiéndose arquetas y cajas de derivación en los cruces o siempre que se estime necesario.

Tanto la red de telefonía como las redes de telecomunicaciones por cable deberán ser estudiadas en detalle en el Proyecto de Urbanización.

Red de gas natural: Las instalaciones previstas para la conducción, regulación y distribución de gas natural serán previsiblemente realizadas por la entidad mercantil Gas Natural Castilla y León SA, compañía suministradora de gas natural en el ámbito del Estudio de Detalle.

Para el cálculo y predimensionado de la red, se han considerado los siguientes valores orientativos de potencia calorífica demandada:

- Uso residencial: 40.000 kcal/h/ viv.

- Uso no residencial: 70 kcal/h/ m²

- Coeficiente de simultaneidad: 0,15 (sin calefacción).

- Coeficiente de simultaneidad: 0,35 (con calefacción).

El abastecimiento y distribución se realizará en régimen de media presión tipo B que corresponde a una presión máxima de trabajo de 4 bares, mediante tuberías de 63, 110 y 200 mm de diámetro exterior, propiedad de la Compañía, dispuestas según se especifica en el plano correspondiente.

El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar en profundidad la red de gas prevista al igual que las restantes infraestructuras.

Específicamente, se incluyen en el documento los siguientes esquemas de infraestructuras, que se distribuyen a través de la red viaria rodada prevista, dando servicio a las diferentes zonas:

- Red de saneamiento (separativa)

- Red de abastecimiento de agua potable y riego

- Red eléctrica de media y baja tensión

- Red de alumbrado público

- Red de telefonía

- Red de telecomunicaciones por cable

- Red de gas natural

El presente Estudio de Detalle incluye el preceptivo Estudio Económico, que tiene en cuenta expresamente el coste de la ejecución de las infraestructuras señaladas, junto con las de ejecución de la red viaria, en los términos señalados en el artículo 198 del Reglamento de Urbanismo. Se incluyen igualmente como gastos de urbanización los costes correspondientes a la conexión y refuerzo de las redes generales externas al sector, donde sea preciso acometer los servicios proyectados (entre ellas, ciertos gastos por soterramiento de líneas de M.T. existentes). Se incluye asimismo la previsión de costes del resto de los gastos de urbanización allí contemplados, como la jardinería y arbolado, o los costes indirectos derivados de la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, y demás gastos asociados a la gestión urbanística.

El cómputo de indemnizaciones a propietarios o arrendatarios de bienes o derechos incompatibles con el planeamiento se realiza, de forma estimativa, en anexo aparte, aún cuando en el Proyecto de Actuación deberán evaluarse con mayor concreción.

7. MEMORIA JUSTIFICATIVA CUMPLIMIENTO MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO GENERAL

7.1 ARTÍCULO 132 RUCYL COHERENCIA CON PLAN GENERAL

El artículo 132 del RUCYL establece que los Estudios de Detalle deben ser coherentes con las determinaciones señaladas para el mismo por el Plan General, extremo que queda plenamente justificado a lo largo de esta Memoria, donde se contiene una completa reseña de todos los aspectos contenidos en dicho Plan que se refieren a este ámbito de ordenación, cuestiones sobre las que se incidirá también a continuación.

El presente documento no altera ninguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por el P.G., si bien se establecen las lógicas adaptaciones derivadas de un proceso de ordenación detallada.

Se han aprobado recientemente, con carácter inicial, las Directrices de Ordenación del Área Urbana de León, instrumento de ordenación del territorio que, en lo que ha podido saberse por estos servicios técnicos, asume sin modificaciones las determinaciones del Plan General para el término municipal de León, por lo que, por el momento, no existe constancia de que haya de tenerse en cuenta ningún tipo determinación derivada de la aplicación de dichas Directrices a los efectos de desarrollo del presente instrumento de planeamiento.

Igualmente se han justificado las posibles afecciones derivadas del planeamiento sectorial, de cauces o dominios públicos hidráulicos, espacios o elementos naturales o culturales protegidos, infraestructuras u otro tipo de elementos que pudieran verse afectados por otras competencias administrativas. No existe incidencia reseñable en relación con el planeamiento de municipios limítrofes, entre otras razones, porque no existe colindancia con ninguno de ellos.

7.2 ARTÍCULOS 101 A 108 RUCYL. DETERMINACIONES

Calificación urbanística

El presente Estudio de Detalle establece la calificación de las distintas áreas en las que se zonifica el sector con arreglo a lo señalado en el artículo 94 del RUCYL, y con las especialidades de los artículos 102 y 103. Ello comporta la asignación a cada zona del uso pormenorizado, la intensidad de uso o edificabilidad, la asignación de la tipología edificatoria y la regulación de cada uno de los parámetros anteriores mediante la incorporación de ordenanzas específicas para cada área. Además de la asignación de una ordenanza reguladora específica para cada zona, las intensidades de uso, ya sea del predominante o los compatibles, quedan definidas con los cuadros o tablas que se incorporan al presente documento.

Como se puede observar, el artículo 94 del RUCYL establece que la intensidad de uso podrá establecerse en forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, o bien en forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante diferentes parámetros reguladores, aunque, en cualquier caso, deberá expresarse el parámetro numérico. Bien, en el caso que nos ocupa, por un principio de técnica urbanística básica, que implica la necesidad de justificar que la suma de las distintas edificabilidades previstas para cada una de las zonas calificadas debe sumar

la edificabilidad máxima prevista para el conjunto del sector, las intensidades de uso para cada parcela se expresan, como puede observarse en el cuadro general adjunto, en valores absolutos, y no tanto en índice, pues se entiende que de esta manera queda mejor acotada esta materia, concretándose inequívocamente los parámetros aplicables a cada zona o manzana. Por otra parte, teniendo en cuenta que la mayoría de las ordenanzas de zona se corresponden con tipologías reguladas mediante parámetros volumétricos, resulta mucho más intuitivo y adecuado obtener la edificabilidad a partir de los mismos, que no hacerlo a la inversa, esto es, fijando un índice primero, que puede no resultar compatible con el resto de parámetros. Finalmente deberá tenerse en cuenta que, a los efectos de desarrollar correctamente las operaciones de reparcelación y equidistribución que será preciso realizar, resulta en todo caso necesario determinar la edificabilidad de cada zona en términos absolutos, y no tanto en índice (en definitiva se reparten m² edificables, no índices).

El parámetro de edificabilidad para cada zona, expresado en m²/m², resulta, en todo caso, sencillo de obtener, sin más que dividir el valor absoluto de edificabilidad que se señala en cada caso, por la superficie de parcela o zona.

La interpretación de los parámetros reguladores de calificación aplicables a cada zona se realiza mediante el conjunto de determinaciones recogido en los planos de ordenación incluidos en el documento y en las ordenanzas reguladoras, que actúan como documentos complementarios.

El régimen de calificación urbanística, asignando el uso predominante y compatibles por zonas, se realiza asimismo conforme a las determinaciones del Capítulo IV, "Normas generales de los usos", del título I de las Normas Urbanísticas del P.G., especialmente los artículos 65 a 67 y las "Tablas de compleción y compatibilidad de usos" del artículo 68 (porcentaje entre el 51 y el 90% del aprovechamiento que debe destinarse al uso predominante, y 10% mínimo a compatibles, a fin de conseguir el índice de variedad de uso). No obstante, la propia ficha individualizada del sector establece para el caso un índice de variedad de uso del 10%, que se justifica posteriormente en los cuadros adjuntos.

Ponderación entre usos

El artículo 102 del RUCyL establece la obligación de fijar justificadamente los coeficientes de ponderación para cada uso, que deben guardar relación con la rentabilidad respectiva de cada uno, que deben oscilar entre 0,5 y 2, correspondiéndole al uso predominante la unidad, en este caso, el uso plurifamiliar.

En virtud de las características de la zona, de los estudios de mercado realizados y de los usos pormenorizados que en el sector pretenden implantarse, en los que aparece un uso predominante plurifamiliar en régimen de promoción libre, con presencia también de vivienda protegida, resulta obvia la necesidad de utilizar distintos coeficientes de ponderación que contemplen las diferencias relativas de valor de mercado que tienen cada uno de los usos proyectados. En base a lo anterior, y de la experiencia existente, se adoptan los siguientes criterios de ponderación de usos, que se trasladan a las tablas adjuntas para determinación del aprovechamiento ponderado:

USO	COEF. PONDERACIÓN
Residencial plurifamiliar régimen libre	1,00
Residencial plurifamiliar vivienda protegida	0,70
Terciario en parcela exclusiva o compatible vivienda	0,70
Sistemas dotacionales	

Se cumplen expresamente las condiciones exigidas en el Reglamento para los sistemas locales dotacionales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. La justificación de los parámetros numéricos aplicables se contiene de forma detallada en el cuadro del apartado siguiente.

Plazas de aparcamiento

De acuerdo con el artículo 104 del RUCyL, deben reservarse dos plazas por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante. De ellas se distinguen:

*Al menos una de ellas (el 50 por 100) debe ser de uso público, debiendo ubicarse un 25% al menos sobre terrenos de uso y dominio público.

*Al menos el 50% deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.

Exigencia legal

Aprovechamiento en el uso predominante residencial (según cuadro): 24.221,12

Nº total de plazas exigibles (24.221,12 m²/100 x 2): 484

50% al menos de uso público (de ellas, la mitad al menos de dominio público): 242

50% de titularidad privada: 242

Justificación plazas públicas:

En viario público: 291

Justificación plazas privadas:

Se hace mediante la aplicación de la dotación mínima de aparcamientos establecida para cada ordenanza de zona de las incluidas en el presente documento, de lo que se deduce el cumplimiento de la reserva legal obligatoria de aparcamiento privado:

-Ordenanza T, plurifamiliar, en torre:

Una plaza por vivienda o apartamento (estimación): 209

Usos compatibles en torres (408/100): 4

-Ordenanza Volumetría Especial VE:

Una plaza por vivienda o apartamento: 12

Una plaza/100 m² usos compatibles (350/100): 4

-Ordenanza SL-EQ (aplicable a SL-EQ-1 (pr):

Una plaza/200 m² (2.826,86/200): 14

TOTAL PLAZAS PRIVADAS: 243

Si se aplicase la posibilidad contemplada en el artículo 86.4 del RUCyL en el sentido de computar dos unidades de "vivienda joven" como una sola vivienda, la dotación de plazas de aparcamiento privado lógicamente aumentaría, luego nos encontraríamos a favor de seguridad.

Espacios libres públicos

Los espacios libres públicos del sistema local (reserva de 15 m² por cada 100 m² construibles en el uso predominante) se adaptan a las condiciones establecidas en el artículo 105 del Reglamento en cuanto a que se garantiza su adecuado soleamiento, su índice de permeabilidad (porcentaje destinado a la plantación de especies vegetales), y de que se disponen en superficies unitarias superiores a 500 metros cuadrados, evitando las zonas residuales, de forma que se pueda inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. Se ubican en las zonas reflejadas en planos, la mayor parte de ellas impuestas desde el Plan General.

Aprovechamiento ponderado: 29.541,52 m²

Reserva necesaria: (29.541,53 m²/100) x 15 = 4.431,23 m²

Zonas reservadas:

SL-EL-1: 5.254,97 m²

Total (>4.431,23 m²): 5.167,59 m²

Equipamientos

Las zonas destinadas a equipamientos del sistema local (reserva de 15 m² por cada 100 m² construibles en el uso predominante), cumplen la reserva establecida en la Ley, proyectándose una parte con destino a equipamiento privado, garantizándose en cualquier caso que los terrenos destinados a equipamiento de titularidad pública suponen al menos un 50 por ciento de la reserva total.

Aprovechamiento ponderado: 29.541,52 m²

Reserva necesaria: (29.541,53 m²/100) x 15 = 4.431,23 m²

Zonas reservadas:

SL-EQ-1(pr): 161,79 m²

SL-EQ-2 (pr): 1.156,68 m²

SL-EQ-3 (pu): 3.497,78 m²

Total (> 4.431,23 m²): 4.816,25 m²

Los SL-EQ (pú), de titularidad pública, suponen 3.497,78 m², superficie ampliamente superior al 50% de la reserva total necesaria, de 2.215,68 m², tal y como prescribe el RUCyL.

Sistema de servicios urbanos

Se prevén dos pequeñas zonas del Sistema Local de Servicios Urbanos (SL-SU), de 24,00 m² cada una, respectivamente, con destino a Centros de Transformación, de carácter privado, en parcela independiente, lo que permitirá su adecuada gestión entre la entidad promotora del sector con las Compañías Suministradoras.

Aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio del sector se obtiene en la tabla adjunta de acuerdo con los criterios señalados en el artículo 107 del Reglamento. Se suman todos los aprovechamientos lucrativos fijados en el sector, homogeneizados en el uso predominante plurifamiliar, y se divide por la superficie total del mismo, excluyendo la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, salvo las adquiridas por formas onerosas. Al no existir suelos de estas características, no se detrae ninguna superficie del total del sector. Por tanto:

Superficie bruta del sector: 36.909,75 m²

Superficie de derecho: 36.909,75 m²

Según Tabla general adjunta, el aprovechamiento medio resultaría:

Aprovechamiento lucrativo ponderado: 29.541,53 m²

Aprovechamiento medio: $29.541,52 \text{ m}^2 / 36.909,75 \text{ m}^2 = 0,8004 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Delimitación Unidades de Actuación

Dada la clara diferenciación geográfica de las dos porciones de terreno que constituyen el presente Sector NC 21-01, Norte y Sur, con una clara diferenciación también en cuanto a su estructura de propiedad, se ha determinado, por razones de operatividad y agilidad en la gestión urbanística, la división del Sector en dos Unidades de Actuación, coincidentes cada una de ellas con cada uno de los ámbitos geográficos anteriormente descritos, "Era del Moro" y "Almacenes Municipales", que a su vez quedan definidas en los correspondientes planos de ordenación que se incluyen en el presente documento.

En relación con todo ello debe señalarse que el artículo 108 del RUCyL establece ciertas reglas para la delimitación de Unidades de Actuación, que se justifican a continuación para el caso que nos ocupa:

a) En suelo urbano no consolidado las unidades de actuación pueden ser discontinuas. Éste es evidentemente el caso que nos ocupa, siendo por tanto autorizable la delimitación planteada. Por otra parte, las unidades de actuación delimitadas en este caso deben ser necesariamente discontinuas dado que el sector también lo es.

b) En suelo urbanizable delimitado las unidades de actuación pueden ser discontinuas, si bien a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales. No es de aplicación al caso la anterior determinación por no tratarse de un suelo urbanizable delimitado.

c) Deben incluirse en cada unidad de actuación tanto la parcelas edificables que hayan de transformarse en solares, como todos los terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para desarrollar la actuación, por lo que no pueden excluirse restos de parcelas, privadas o públicas, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación, o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma. En este caso, la delimitación de unidades que se propone tiene una diferenciación geográfica tan clara, debido a la discontinuidad del sector, que es obvio el cumplimiento de la regla anteriormente señalada, de tal manera que todos los terrenos resultantes en cada una de las unidades, incluidos los dotacionales, forman ámbitos completos y autónomos sin fragmentación quedando directamente vinculados al servicio propio de cada ámbito. En este sentido, la delimitación propuesta no puede ofrecer dudas en el sentido señalado.

d) El aprovechamiento lucrativo total de una unidad de actuación no puede diferir en más de un 25 por ciento del que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.

El aprovechamiento medio del sector, expresado en el uso predominante, es de 0,8004 m²/m², según cálculo incluido en Tabla adjunta. A continuación se hace el comparativo que se desprende de la regla anterior:

Aprovechamiento ponderado de la Unidad de Actuación (objetivo):

U.A.1: "Era del Moro": 2.207,44 m² en u.p.

U.A.2: "Almacenes Municipales": 27.334,08 m² en u.p.

TOTAL: 29.541,52

Aprovechamiento resultante de aplicar a la superficie de suelo (de derecho, excluidos dominios públicos obtenidos a título gratuito) de la U.A. el Aprovechamiento Medio (subjeto de los propietarios):

U.A.1: Superficie de suelo de derecho: 2.815,17 m²

$2.815,17 \text{ m}^2 \times 0,8004 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.253,26 \text{ m}^2$

U.A.2: Superficie de suelo de derecho: 34.094,58 m²

$34.094,58 \text{ m}^2 \times 0,8004 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 27.289,30 \text{ m}^2$

Como se puede apreciar, la diferencia entre el aprovechamiento real materializable en cada unidad de actuación (objetivo) difiere muy por debajo del 25% con respecto al derivado de aplicar el aprovechamiento medio del sector a su superficie, siendo prácticamente iguales.

Usos fuera de ordenación

De acuerdo con lo señalado en la presente Memoria, los usos y construcciones existentes deberán eliminarse por resultar incompatibles con la ejecución del planeamiento, no previniendo el mantenimiento de ninguno de estos elementos en régimen de "fuera de ordenación".

Plazos para cumplimiento de deberes urbanísticos

No se prevé determinación específica en este sentido, remitiéndose el presente Estudio de Detalle a los plazos que, por defecto, se establecen en el artículo 49 del Reglamento para el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos reglamentariamente (plazo de 8 años).

En cualquier caso, es intención de los agentes intervinientes en el presente proceso, el de ejecutar las acciones urbanísticas necesarias, de reparcelación, urbanización y edificación, en los plazos más breves posibles, considerándose un plazo estimativo de 18 meses para la conclusión de las operaciones de reparcelación y urbanización, a contar de la aprobación definitiva del presente documento, sin que ello se entienda como determinación vinculante en ningún sentido. En el apartado de este documento, "Programación de la ejecución", se trata acerca de los plazos previsibles de puesta en práctica de todas las acciones urbanísticas.

Áreas de tanteo y retracto

No se consideran en este caso, por no estimarse necesarias ni convenientes.

7.3 PARÁMETROS RUCYL Y PLAN GENERAL

Se adjunta en este epígrafe Cuadro General de la Ordenación, indicando, para cada zona, su calificación urbanística, superficie, edificabilidad y edificabilidad ponderada según usos, número de viviendas asignado, así como el cumplimiento de los parámetros numéricos y reservas legales fijados por el Plan General y Reglamento. Las zonas así definidas serán susceptibles de división en parcelas, de acuerdo con lo que se señale en el Proyecto de Reparcelación, que asignará a cada una de ellas los parámetros que les corresponda, todo ello con sujeción también a la condición de parcela mínima que se señale en cada ordenanza de zona.

Se detallan de forma resumida algunos de los parámetros que se justifican en el cuadro.

En relación con el Plan General:

Superficie sector: 36.909,75 m², con variación del 0,15% < 5% de la tolerada por el Plan General.

Superficie de derecho: 36.909,75 m²

Densidad de edificación: $36.909,75 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 0,85 = 31.373,29 \text{ m}^2$ (con ligero redondeo)

Densidad de viviendas: $60 \text{ viv/ha} \times 3.690,975 \text{ ha} = 221 \text{ viviendas}$

Uso predominante: Plurifamiliar.

Edificabilidad lucrativa a asignar al predominante: Entre el 51% y el 90% del total.

Edificabilidad lucrativa total (densidad de edificación): 31.373,29 m²

Edificabilidad lucrativa asignada al predominante en el E.D.: 27.740,42 m² (88,40 %)

No obstante, por aplicación de las ordenanzas de zona de Torre (T), se abre la posibilidad de aumentar la intensidad de usos compatibles hasta el 30% de la edificabilidad total de la unidad. Ello no impide cumplir los porcentajes mínimos de edificabilidad que debe destinarse al uso predominante en el sector, ni el mínimo que debe destinarse a variedad de uso. La edificabilidad total de torres es de 29.618,86, por lo que el 70% de ello sería de 20.733,20 m², con lo que, solamente esta superficie supone el 66,08% de la del total del sector, muy por encima del 51 % mínimo exigible al predominante.

Índice de variedad de uso:

Porcentaje exigido de edificabilidad lucrativa en usos compatibles: 10%

10% aprovechamiento lucrativo total = 10% 31.373,29 = 3.137,33 m²

Aprovechamiento lucrativo variedad de usos asignado = 3.632,86 m² (11,58 %)

Índice de variedad tipológica:

No obligatoria en el suelo urbano no consolidado.

Densidad máxima de uso (nº viviendas): 60 viv/ha x 3,690975 ha = 221 viviendas

*Viviendas asignadas en todas las zonas del sector 221. A los efectos del presente Estudio de Detalle, no se hace asignación de viviendas por zonas o áreas funcionales, fijándose únicamente el total de ellas, debiéndose proceder a tal asignación en el correspondiente Proyecto de Actuación.

Reserva de Sistemas Generales.

Se fijan en el documento conforme a las determinaciones del Plan General contenidas en ficha y planos. Se cuantifican en cuadro adjunto, con destino a dos zonas previstas para Sistema General de Espacios Libres.

Reservas de Sistemas Locales de aparcamientos, espacios libres públicos y equipamientos, se cuantifican y justifican en el cuadro, y en el epígrafe 7.2.

Finalmente debe hacerse referencia a una importante modificación, ya señalada a lo largo de la presente Memoria, del artículo 38 de la LUCyL, en el sentido de la necesidad de reservar un 10 por 100 de la edificabilidad residencial de sectores de SUNC para vivienda con protección pública. En nuestro caso, tal y como se puede apreciar en Tabla adjunta, se hacen las siguientes previsiones en este sentido:

Edificabilidad residencial total sector: 27.740,42 m²

Edificabilidad residencial vivienda protegida: 3.231,00 m² (11,65 % sobre el total)

Esta edificabilidad para vivienda protegida se concreta en la torre T-1, residencial plurifamiliar. Se insiste en la posibilidad de aplicar un determinado incremento de viviendas en los términos establecidos en el recientemente modificado artículo 86.4 del RUCyL, de acuerdo también con lo señalado en el Decreto 100/2005 de la Consejería de Fomento sobre regulación de "vivienda joven".

8. GESTIÓN URBANÍSTICA

8.1 UNIDADES DE ACTUACIÓN

El artículo 237 del RUCyL, "Delimitación y modificación", establece que el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector es el que debe delimitar las Unidades de Actuación. Éstas consisten en superficies delimitadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano consolidado o suelo urbanizable delimitado, o coincidentes con los mismos, que definen el ámbito completo de una actuación integrada.

Las Unidades de Actuación constituyen el ámbito de la equidistribución, donde se producen las operaciones de reparcelación y urbanización, por lo que su delimitación, que deberá hacerse conforme a las reglas establecidas tanto en la LUCyL, como en el Reglamento, es decisión relevante de cara a la futura transformación del suelo y a la ejecución de las determinaciones del planeamiento.

Como ya se señaló anteriormente, y por las razones antes apuntadas, se delimitan dos Unidades de Actuación en el sector, reflejadas en los planos de ordenación.

8.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN

Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de un sector deberán señalar, de forma indicativa, el sistema de actuación más adecuado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la LUCyL, punto 2.c), si bien, el RUCyL no desarrolla luego tal determinación.

En consecuencia, y a título meramente indicativo, y no vinculante, dado que la elección del sistema de actuación se determina por los procedimientos señalados en el título III del RUCyL, se propone, como ya se ha señalado, el sistema de actuación por CONCIERTO, en ambas Unidades de Actuación, mediante alguna de las fórmulas que prevé el RUCyL a los efectos señalados.

8.3 PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN

En este apartado nos debemos remitir íntegramente al documento "Estudio Económico y Programación de la Ejecución", que forma parte del presente Estudio de Detalle, donde se contemplan estas materias.

8.4 APROVECHAMIENTO MEDIO. PONDERACIÓN DE USOS

Estos aspectos ya han sido tratados anteriormente, obteniéndose el aprovechamiento medio en cuadro adjunto, igual a 0,8004 m²/m² en u.p. Los propietarios de esta clase de suelo tienen derecho al 90% del aprovechamiento resultante de aplicar el aprovechamiento medio a las superficies de terreno aportadas, aspecto a tener en cuenta en el proceso de equidistribución.

Como ya se señaló anteriormente, se manejan distintos coeficientes de ponderación para los usos pormenorizados previstos, para homogeneización al uso predominante, en los términos expuestos en el epígrafe 7.2.

9. (ARTÍCULO 136 RUCYL). DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo con lo establecido en el artículo 136 del RUCyL, el presente Proyecto se compone de:

- MEMORIA VINCULANTE (CON INFORMACIÓN URBANÍSTICA)
- ORDENANZAS REGULADORAS
- ESTUDIO ECONÓMICO Y PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN
- PLANOS DE INFORMACIÓN
- I1: Situación.
- I2: Emplazamiento.
- I3: Ordenación Plan General
- I4: Información del territorio:
- Topografía (delimitación)
- Suelo, hidrografía, vegetación y paisaje
- Usos del suelo y construcciones existentes
- I5: Infraestructuras existentes (servicios)
- I6: Estructura de la propiedad
- PLANOS DE ORDENACIÓN
- O1: Zonificación general-Calificación del suelo
- Unidades de actuación
- Zonas privativas-Zonas públicas (Dotacionales)
- O2: Ordenación detallada. Áreas de ordenanza
- Cuadro general de la ordenación
- Zonas privativas-Zonas públicas (Dotacionales)
- O3: Volumetrías, Alineaciones y Replanteo
- Alineaciones
- Áreas de movimiento de la edificación
- Replanteo
- O4: Red viaria
- Tráfico y circulación
- O5: Red viaria
- Replanteo y Rasantes
- O6: Red viaria
- Perfiles longitudinales

- O7: Red viaria

Secciones tipo

- O8: Redes de infraestructuras:

Red de saneamiento: Pluviales

- O9: Redes de infraestructuras:

Red de saneamiento: Residuales

- O10: Redes de infraestructuras:

Red de abastecimiento de agua

- O11: Redes de infraestructuras:

Red de suministro de energía eléctrica

- O12: Redes de infraestructuras:

Red de alumbrado público

- O13: Redes de infraestructuras:

Red de telefonía y telecomunicaciones

- O14: Redes de infraestructuras:

Red de gas natural

10. FINAL

Se concluye la presente Memoria Vinculante, comprensiva de los contenidos propios del Estudio de Detalle como instrumento de ordenación detallada, de acuerdo todo ello con lo establecido en la correspondiente normativa reguladora, sometiéndose, junto con el resto de los documentos integrantes del mismo, a su tramitación por el Excmo. Ayuntamiento de León, para su aprobación, si procediese, por lo que se firma en León, a febrero de 2006.

ORDENANZAS REGULADORAS

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 21-01

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

CAPÍTULO I NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1 Objeto y naturaleza jurídica

Es objeto del presente instrumento de planeamiento la definición de la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado NC 21-01 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de León, con las condiciones y efectos que se señalan en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y Reglamento de Urbanismo que la desarrolla, Decreto 22/2004, de 29 de enero (RUCyL). El presente Estudio de Detalle desarrolla y complementa convenientemente las determinaciones de ordenación general establecidas en dicho Plan General.

El presente Estudio de Detalle, junto con el resto de determinaciones de planeamiento, presenta naturaleza jurídica reglamentaria, en cuanto que desarrolla y concreta, dentro de su ámbito de aplicación, el régimen jurídico-urbanístico del suelo que, con carácter general, se establece en textos normativos de rango superior.

Artículo 2 Ámbito territorial

El ámbito territorial de aplicación del presente Estudio de Detalle coincide con el sector de suelo urbano no consolidado NC 21-01 que el Plan General de Ordenación Urbana define en sus planos de ordenación a E: 1/2000, con las correcciones y ajustes que ha sido necesario introducir para adaptarse a la realidad física de los terrenos y de la propiedad, dentro de la tolerancia admitida por el artículo 6º de las Normas Urbanísticas del citado Plan General, y cuya justificación se contiene en la Memoria Vinculante que forma parte del presente documento.

La delimitación física del ámbito de aplicación del Estudio de Detalle queda finalmente definida por los planos de ordenación a Escala 1/1.000 que forman parte del presente documento.

Artículo 3 Alcance

Las presentes Ordenanzas Reguladoras desarrollan las determinaciones establecidas para el sector por el planeamiento de rango superior, completando además las condiciones urbanísticas no definidas por éste. Deberán entenderse, en cualquier caso, como complementarias, en lo no regulado expresamente por el presente Estudio de Detalle, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 4 Obligatoriedad

Toda la documentación, gráfica o escrita, que integra el presente documento es vinculante tanto para los particulares como para la Administración, de manera que cualquier actuación o intervención sobre el sector, sea ésta de carácter provisional o definitiva, deberá ajustarse a la misma.

Artículo 5 Vigencia

De acuerdo con lo establecido en los artículos 60 y 61 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle deberá publicarse en el *Boletín Oficial de Castilla y León* y *BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA*, produciéndose su entrada en vigor a partir de la fecha de publicación de dicho acuerdo, y mantendrá su vigencia indefinidamente, sin perjuicio de eventuales modificaciones, tal y como se establece en el artículo 56 de la citada Ley.

Artículo 6 Efectos

La entrada en vigor del Estudio de Detalle le conferirá efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos por la legislación urbanística vigente.

Artículo 7 Modificaciones

La aprobación y entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento se realizará sin perjuicio de las potestades de modificación del mismo que en la legislación urbanística se establecen, bien sea mediante la presentación de un nuevo Estudio de Detalle que modifique el presente, en los términos previstos en el artículo 45 de la LUCyL y 131 del RUCyL, bien por la vía contemplada en el artículo 58 de la misma.

A los efectos del presente documento, no se entenderá necesaria la tramitación de una modificación de la ordenación detallada si en la fase de gestión procediese el reajuste o adaptación de los límites del sector o de las Unidades de Actuación aquí definidos para adecuarlos al deslinde real de las propiedades que los componen, siempre y cuando que este reajuste no suponga, en más o en menos, una variación en superficie superior al cinco por ciento.

Artículo 8 Contenido documental y determinaciones

El presente Estudio de Detalle presenta el siguiente contenido documental, en desarrollo de lo establecido en el artículo 136 del RUCyL:

- Memoria Vinculante, Cuadros Generales y Anexos
- Ordenanzas Reguladoras (de la edificación y uso del suelo)
- Estudio Económico-Financiero y Programación de la Ejecución
- Planos de Información
- Planos de Ordenación

Asimismo, este instrumento de planeamiento desarrolla los contenidos de ordenación detallada señalados en el artículo 44.3 de la LUCyL y 135 y 136 del RUCyL, entre ellos, calificación urbanística, reservas para sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres y equipamientos, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de unidades de actuación, usos fuera de ordenación, plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos y áreas de tanteo y retracto, con las particularidades de los artículos 101 a 108 del citado Reglamento de Urbanismo.

Artículo 9 Normas de interpretación

La capacidad de interpretación del contenido del presente documento corresponde a los órganos municipales competentes, previo informe de sus servicios técnicos. A estos efectos, en cuanto a interpretación de las determinaciones del presente Estudio de Detalle, regirán los siguientes criterios:

a) Las determinaciones contenidas en las presentes Normas para la regulación de las distintas zonas del suelo son las especificadas en los planos, sin que pueda deducirse de ningún otro documento del Estudio de Detalle la consideración contraria a la calificación contenida en los mismos.

a) Los documentos gráficos y escritos del presente planeamiento son complementarios entre sí, constituyendo el conjunto de ellos, junto con las determinaciones supletorias aplicables del Plan General, base suficiente para la concreción en cada zona de todos los aspectos

propios de la calificación urbanística, tales como tipología edificatoria, usos pormenorizados e intensidad de uso.

b) En el supuesto de discordancia entre planos, prevalecerá el que regule específicamente el aspecto de la ordenación de que se trate, y, en último caso, las posibles dudas serán resueltas por la Administración actuante en base al conjunto de la documentación y a los objetivos y finalidades de la ordenación general.

En todo lo no previsto en las presentes Ordenanzas, regirá lo estipulado en el Plan General de León, específicamente en lo señalado en su artículo 8 "Prevalencia e interpretación documental", del capítulo II, título I de sus Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 10 Clasificación del suelo

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Estudio de Detalle se corresponde con la clasificación de suelo urbano no consolidado, determinación de ordenación general establecida por el Plan General de Ordenación Urbana. El desarrollo completo del proceso de gestión urbanística, incluyendo la ejecución de la obra urbanizadora, le conferirá no obstante la condición de suelo urbano consolidado, siéndole aplicable entonces el régimen urbanístico que le corresponda de acuerdo con esta nueva naturaleza.

Artículo 11 Calificación del suelo

De acuerdo con lo señalado en el artículo 101 del RUCyL, la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado, comprende, entre otras cuestiones, el de la calificación urbanística, de acuerdo con lo especificado en el artículo 94 del mismo texto legal.

El presente documento establece, para cada una de las zonas resultantes de la ordenación, mediante la aplicación combinada de los distintos documentos normativos que forman el mismo, los siguientes parámetros definitorios de la calificación urbanística:

Asignación del uso pormenorizado, indicando el único o únicos usos admisibles y sus compatibles.

Asignación de la intensidad de uso o edificabilidad.

Asignación de la tipología edificatoria.

Regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias.

Las condiciones de calificación se establecen básicamente mediante la aplicación a cada zona, unidad funcional o manzana de que se trate, de la correspondiente "Ordenanza particular de zona" que proceda, dentro de las reguladas en las presentes Ordenanzas en su Capítulo IV, a saber:

VE: Volumetría Especial (plurifamiliar)

T: Torre (plurifamiliar)

SL-EL: Sistema Local de Espacios Libres

SL-EQ: Sistema Local de Equipamientos

SL-SU: Sistema Local de Servicios Urbanos

SG-EL: Sistema General de Espacios Libres

SG-EQ: Sistema General de Equipamientos

SG-SU: Sistema General de Servicios Urbanos

RV: Red viaria

Artículo 12 Usos pormenorizados

Son usos pormenorizados los que se establecen específicamente para cada zona, unidad funcional o manzana de las definidas en el presente Estudio de Detalle, siendo uno de los parámetros básicos inherentes a la calificación urbanística, por lo que serán definidos por la ordenanza particular de zona. Los posibles usos pormenorizados a disponer en las distintas zonas del presente ámbito deben encontrarse dentro de los recogidos en las tablas del artículo 68 de las N.U. del Plan General. En este caso, para Uso Global Residencial, los posibles Usos Pormenorizados a disponer en el sector, de acuerdo con las tablas del artículo 68 de las N.U. del P.G., serían:

Viv. plurifamiliar

Viv. unifamiliar

Eq. Sanitario

Eq. Asistencial

Eq. Educativo

Eq. Socio-Cultural

Eq. Deportivo

Eq. Religioso

Eq. Administrativo Público

Eq. Residencial Colectivo

Servicios Urbanos

Artesanía/Talleres

Ind. Almacenaje CAT 1

Ind. Almacenaje CAT 2

Ind. Almacenaje CAT 3

Comercial

Eq. Comercial

Mercado Abastos

Espectáculos/Recreativos

Hotelería

Residencia Móvil

Oficinas

Garaje-Aparcam/Servicios automóvil

Unidades Suministro

El uso pormenorizado asignado a cada zona o unidad funcional, puede a su vez tener la condición de principal, o mayoritario, y compatible, todo ello según las condiciones que se establezcan en la ordenanza particular de zona. En ocasiones, esta ordenanza particular no establece un único uso principal, sino que deja abierta esta posibilidad a una multiplicidad de ellos.

Artículo 13 Coeficientes de ponderación

Los coeficientes de ponderación son los valores correctores que se considera necesario aplicar sobre los usos permitidos para compensar su diferente valor lucrativo con respecto al predominante. Corresponde a la ordenación detallada establecer, de forma razonada, los coeficientes de ponderación para los distintos usos lucrativos, de tal manera que se posibilite la posterior equidistribución. En el caso del presente Estudio de Detalle, se fijan los siguientes coeficientes de ponderación:

-Uso predominante, residencial plurifamiliar (régimen libre): 1

-Uso residencial plurifamiliar, en régimen de protección pública: 0.70

-Uso terciario (compatible) en parcela exclusiva (incluye CT): 0.70

Los usos compatibles incluidos en cada unidad residencial irán ponderados con el mismo coeficiente que el uso principal residencial.

Artículo 14 Condiciones del planeamiento general

El presente Estudio de Detalle se formula en desarrollo de la ordenación general establecida por el Plan General de Ordenación Urbana. Dicho planeamiento general legitima la tramitación y aprobación del presente instrumento de planeamiento de desarrollo.

El Plan General de Ordenación Urbana, establece, para este sector, los siguientes parámetros reguladores básicos, extraídos de los distintos documentos que lo integran:

SECTOR NC 21-01

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO

Superficie estimada: 36.966,64 m²

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR:

DETERMINACIONES SOBRE USOS

Uso Global: Residencial

Uso Predominante: Plurifamiliar

Usos Compatibles: Según Régimen General de Usos.

Usos Prohibidos: Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

Densidad de edificación:

Índice: 0,85 m² constr./m² suelo

Absoluto: 31.421,64 m²

Densidad máxima de uso:

Índice (nº viviendas/ha.): 60

Total estimadas (viviendas): 222

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

Red viaria (m² suelo): 0,00Espacios Libres (m² suelo): 4.725,30Equipamientos (m² suelo): 0,00Servicios Urbanos (m² suelo): 0,00TOTALES (m² suelo): 4.725,30

Estos parámetros se señalan sin perjuicio de las adaptaciones superficiales que sea preciso introducir en el presente documento como consecuencia del estudio topográfico a realizar, así como la modificación realizada en orden a excluir una de las fincas afectadas.

Artículo 15 Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General

El Plan General de Ordenación Urbana tendrá plena aplicación subsidiaria y complementaria, en todo lo no regulado expresamente en el presente documento, para todo el ámbito del sector. De forma específica será de aplicación la normativa reguladora de edificación y urbanización que allí se contiene, de conformidad con la calificación urbanística que se establezca para cada zona. En concreto, tendrán este carácter de normativa supletoria y complementaria, dentro de las determinaciones contenidas en el título I de las Normas Urbanísticas del Plan General, los capítulos III, "Desarrollo del Plan General", IV, "Normas Generales de los Usos", V, "Normas Generales de la edificación" y VI, "Ordenación de la edificación".

Artículo 16 Aplicación Plan Especial de la Ciudad Antigua

Los terrenos incluidos en el área de "Era del Moro", correspondientes a la Unidad de Actuación I del presente Estudio de Detalle, se encuentran afectados por el "Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua". En su virtud, se consideran de plena aplicación las determinaciones que derivan de dicho planeamiento especial, en los distintos órdenes de regulación, edificatorio y compositivo, de catalogación patrimonial, de tratamiento del espacio público, arqueológico y, también, en el orden procedimental, sin perjuicio todo ello de la aplicación de las condiciones de calificación, tipología edificatoria e intensidad de uso que expresamente se regulan en el presente Estudio de Detalle como instrumento que establece la ordenación detallada para el ámbito, y también, de la aplicación subsidiaria y complementaria de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO III CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

Artículo 17 Unidades de Actuación

Conforme a lo señalado en el artículo 108 del RUCyL, al establecerse la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado, éstos podrán dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados Unidades de Actuación.

En el presente Estudio de Detalle se delimitan dos Unidades de Actuación, definidas gráficamente en los planos de ordenación adjuntos, correspondientes a cada uno de los ámbitos geográficos que componen el sector.

Artículo 18 Sistema de gestión

El sistema de actuación para la ejecución de las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento urbanístico se fijará en el correspondiente Proyecto de Actuación, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 241 del RUCyL. No obstante, en virtud de lo preceptuado en el artículo 42.2.c) de la LUCyL, se señala, para las dos Unidades de Actuación delimitadas, y de forma indicativa, el sistema de Concerto, sin perjuicio de que puedan llegar a utilizarse otros sistemas de actuación en las formas previstas reglamentariamente.

Artículo 19 Plazos para el cumplimiento de deberes

En lo que se refiere a los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos, y en la medida de que el Plan General de Ordenación Urbana no se incluye programación alguna en este sentido, ni se deduce de las condiciones del ámbito la concurrencia de circunstancias excepcionales que recomienden su urgente desarrollo, el presente Estudio de Detalle se remite al régimen general que sobre la materia se contiene, por defecto, en la legislación urbanística.

Según lo establecido en el artículo 21 de la LUCyL y 49 del RUCyL, el plazo total para cumplimiento del conjunto de los deberes urbanísticos será de ocho años desde la entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento. En particular, de acuerdo con lo indicado en los preceptos señalados, el plazo para cumplir el deber de urbanización no podrá ser superior a seis años a contar de la fecha señalada.

Artículo 20 Reparcelación. Parcelaciones urbanísticas

Conforme a lo previsto en el artículo 240 del RUCyL, el Proyecto de Actuación que desarrolle el presente documento contendrá, como mínimo, las bases para la reparcelación de las fincas. El Proyecto de Actuación conteniendo las determinaciones completas sobre reparcelación, o, en su caso, el de Reparcelación, podrán desarrollar cualquier tipo de estructura parcelaria siempre que se respeten las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente a la calificación asignada. En particular, no se podrán adjudicar parcelas de resultado que no se adecúen en superficie u otras condiciones que se señalen a las de parcela mínima establecidas para cada zona de ordenanza.

Las parcelaciones urbanísticas deberán realizarse conforme lo establecido en el artículo 104 de la LUCyL y 309 a 311 del RUCyL, aportando los documentos que sean necesarios, debiendo igualmente adecuarse a las condiciones de parcela mínima que expresamente se señalen para cada ordenanza particular de zona.

Artículo 21 Licencias y autorizaciones

Quedan reguladas conforme a las normas de procedimiento administrativo aplicables, al régimen establecido en el título IV de la LUCyL y RUCyL, "Intervención en el uso del suelo", y al artículo 55 del PGOM de León.

Artículo 22 Usos y construcciones fuera de ordenación o incompatibles

Los usos y construcciones declarados fuera de ordenación se regirán por el régimen establecido en el artículo 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL. El presente instrumento de planeamiento no declara expresamente ningún uso o construcción existente en régimen de fuera de ordenación. Las construcciones existentes, pertenecientes tanto a la zona de Era del Moro como a la de Almacenes Municipales, se declaran incompatibles con el planeamiento, al quedar afectadas por zonas dotacionales públicas de cesión obligatoria o espacios privados edificables incompatibles con ellas, debiéndose por tanto proceder a su eliminación a fin de permitir la ejecución de las determinaciones del planeamiento.

En su caso, si fuese necesario, se procederá, en el Proyecto de Actuación, a la valoración de todos estos usos y construcciones, en orden a proceder a su indemnización en los términos previstos reglamentariamente.

Artículo 23 Normas generales de la edificación

Las condiciones de la edificación se regularán por lo establecido en las Ordenanzas Particulares de zona contenidas en el presente documento, sin perjuicio de la aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General de Ordenación Urbana en lo no regulado expresamente por aquéllas, todo ello en los términos señalados en el artículo 15 de las presente Ordenanzas. De forma específica, para la regulación de la edificación, tendrá este carácter de normativa supletoria y complementaria, dentro de las determinaciones contenidas en el título I de las Normas Urbanísticas del Plan General, el capítulo V, "Normas Generales de la edificación" y VI, "Ordenación de la edificación".

Artículo 24 Normas generales de los usos

Las condiciones de los usos se regularán por lo establecido en las Ordenanzas Particulares de zona contenidas en el presente documento, sin perjuicio de la aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General de Ordenación Urbana en lo no regulado expresamente por aquéllas, todo ello en los términos señalados en el artículo 15 de las presente Ordenanzas. De forma específica, para la regulación de los usos, tendrá este carácter de normativa supletoria y complementaria, dentro de las determinaciones contenidas en el título I de las Normas Urbanísticas del Plan General, el capítulo IV, "Normas Generales de los Usos".

Artículo 25 Normas generales de la urbanización

Las condiciones de la urbanización se regularán por lo establecido con carácter general en la legislación urbanística y en el Plan General de Ordenación Urbana, específicamente en lo señalado en la subsección 7ª, "Desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos", de la sección 2ª, capítulo II, del título II de sus Normas Urbanísticas, donde se desarrollan las "Condiciones Técnicas de diseño e implantación" de los diferentes subsistemas de servicios urbanos, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, alumbrado público y otros.

Las determinaciones completas sobre urbanización podrán venir desarrolladas en el propio Proyecto de Actuación o bien, en forma de Proyecto de Urbanización independiente, debiéndose concretar, en cualquier caso, todos los aspectos relativos a la obra de urbanización, con expresa justificación del cumplimiento de las normas técnicas establecidas en el Plan General.

El carácter y contenidos del Proyecto de Urbanización, venga o no incluido en el Proyecto de Actuación, se encuentran regulados en el artículo 95 de la LUCyL y 253 del RUCyL. El Proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

El Proyecto de Urbanización deberá dar cumplimiento a lo preceptuado en la Ley y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, asegurando el número total de plazas de aparcamiento destinadas a discapacitados o personas con movilidad reducida. En el Proyecto de Urbanización deberá justificarse la capacidad de los servicios urbanísticos dispuestos, así como su enlace con las redes existentes y la capacidad de éstas para responder al aumento de la demanda.

CAPÍTULO IV ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Artículo 26 Ordenanzas Particulares de Zona. Generalidades

De acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de las presentes Ordenanzas, las condiciones de calificación de cada zona, área funcional o manzana de las que consta el presente Estudio de Detalle se establecen básicamente mediante "Ordenanzas particulares de zona". El presente documento incluye las siguientes "Ordenanzas Particulares", cuyas condiciones se desarrollan en los artículos siguientes:

- VE: Volumetría Especial (plurifamiliar)
- T: Torre (plurifamiliar)
- SL-EL: Sistema Local de Espacios Libres
- SL-EQ: Sistema Local de Equipamientos
- SL-SU: Sistema Local de Servicios Urbanos
- SG-EL: Sistema General de Espacios Libres
- SG-EQ: Sistema General de Equipamientos
- SG-SU: Sistema General de Servicios Urbanos
- RV: Red viaria

Las ordenanzas particulares de zona son definitorias de las diversas tipologías edificatorias, usos pormenorizados, intensidades de uso y otras condiciones reguladoras. Como ya se señaló a lo largo de este articulado, se pretende evitar la repetición innecesaria de aspectos ya recogidos en las Normas Urbanísticas del Plan General, por lo que solamente se regularán cuestiones específicas que afectan al presente ámbito, haciéndose una amplia remisión al resto de aspectos recogidos en el Plan General.

La ordenación de las distintas zonas no comprende la parcelación o reparcelación de las fincas, por tratarse ésta de materia propia del Proyecto de Actuación, aunque podría haberse hecho, si quiera a título meramente indicativo. Únicamente se establece la condición genérica de parcela mínima para cada zona, a la que deberá sujetarse el citado instrumento de gestión urbanística.

Artículo 27 Ordenanza VE

Plurifamiliar en volumetría especial

1. Definición

Tipología residencial plurifamiliar, en manzana cerrada, alineada a vial.

Esta ordenanza reguladora viene tipificada en las Normas Urbanísticas del Plan General, artículos 249 a 254, siendo aplicable

dicha regulación en lo que no se oponga a las determinaciones de tipología e intensidad edificatoria que expresamente se regulan en la presente ordenanza.

Serán de plena aplicación a las unidades afectadas por esta ordenanza e incluidas en la zona de "Era del Moro" las determinaciones del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua, en sus distintos órdenes de regulación, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de calificación, tipología edificatoria e intensidad de uso que expresamente se regulan en el presente Estudio de Detalle como instrumento que establece la ordenación detallada para el ámbito.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas VE. Afecta a la unidad morfológica situada en Era del Moro.

3. Condiciones tipológicas. Parámetros reguladores edificación

3.1 Tipo de ordenación

Es una ordenación de edificación en manzana cerrada, alineada a vial, que participa de las condiciones establecidas en el PG, según planos de ordenación.

3.2 Alturas de la edificación

Se definen en el plano correspondiente del presente Estudio de Detalle.

El número de plantas definido en cada caso no incluye la planta bajocubierta, que podrá realizarse en los términos señalados por las N.U. del P.G., debiendo computarse en este caso la edificabilidad que se materialice, así como el número de viviendas que se realicen con carácter independiente.

Se fija una altura máxima de la edificación equivalente a cuatro (4) plantas, con la altura máxima que se desprenda de la aplicación de las Normas del Plan General, o, en su caso, del P.E. de la Ciudad Antigua.

3.3 Alineaciones y rasantes

Las alineaciones a vial de la edificación se definen en el correspondiente plano del presente Estudio de Detalle. Es obligatoria la materialización de las alineaciones previstas para las zonas afectadas por esta ordenanza, salvo los retranqueos o entrantes autorizables según las N.U. del P.G., y, en su caso, del P.E. de la Ciudad Antigua, para este tipo de ordenación.

Las rasantes básicas de la red viaria prevista se definen en los planos correspondientes del presente Estudio de Detalle, mediante perfiles y alimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes que resulten necesarios.

3.4 Fondos edificables

Área de movimiento

En nuestro caso no se definen fondos edificables de la edificación, definiéndose el área de movimiento de la edificación por las alineaciones definidas en planos. Serán aplicables las condiciones de la ordenanza VE de las N.U. del Plan General en el sentido de que se define un ocupación máxima de la parcela del 100% en planta baja y del 85% en plantas de piso.

Podrá destinarse la totalidad del subsuelo de la parcela o zona, a sótano-aparcamiento de la edificación y otros servicios generales.

3.5 Cuerpos salientes volados

Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, en todos los paramentos exteriores de la edificación, de acuerdo con la regulación contenida en las N.U. del Plan General, y, en su caso, de la establecida en el Plan Especial de la Ciudad Antigua para el área de Homogeneidad Tipológica correspondiente.

3.6 Edificación en planta baja

La planta baja, dentro de la ocupación máxima, será edificable para ubicación de portales, cajas de escalera y otros elementos comunes de la edificación, y también con destino a los usos compatibles que se regulan, todo ello dentro de las intensidades de edificación que se asignen a éstos, debiendo ocuparse la parcela en su totalidad, tal y como recogen las N.U. del Plan General.

3.7 Otros parámetros

En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las

condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan, específicamente las de los Cap. V y VI del Título I, "Normas generales de la edificación" y "Ordenación de la edificación", respectivamente.

4. Condiciones de uso

4.1 Uso pormenorizado principal

Residencial en régimen plurifamiliar (vivienda libre).

4.2 N° máximo de viviendas

(densidad de uso)

Se asignarán para cada zona por el propio Proyecto de Actuación.

4.2 Usos compatibles:

Son usos compatibles los que a continuación se señalan (incluidos en las Tablas del artículo 68 de las N.U. del P.G.), siempre dentro de la intensidad máxima que para ellos se fija en la presente ordenanza y en los Cuadros Generales del Estudio de Detalle:

Sanitario-Asistencial

Socio-cultural y Educativo

Deportivo

Religioso

Telecomunicaciones

Comercial

Espectáculos y Actividades Recreativas

Hoteler y Residencial Colectivo

Oficinas

Artesanía y pequeños talleres

4.3 Intensidad de uso pormenorizado principal y compatibles:

El Cuadro General del presente Estudio de Detalle establece las intensidades de uso para cada una de las manzanas o zonas definidas en la ordenación. La edificabilidad fijada para cada zona incluye la correspondiente a los cuerpos volados cerrados y el aprovechamiento bajo cubierta.

En planta baja podrá aumentarse o disminuirse la edificabilidad asignada a usos compatibles, con mantenimiento de la edificabilidad total, a fin de hacer los ajustes necesarios entre locales comerciales y zonas comunes (portales, escaleras y otros) en el Proyecto de Edificación. Este ajuste no comporta alteración de las condiciones de equidistribución, toda vez que los usos compatibles incluidos en la unidad residencial quedan ponderados con el mismo coeficiente de ponderación que el uso principal de la parcela. Igualmente, este ajuste no altera el cumplimiento de los parámetros generales del sector, toda vez que, conforme se justifica en la Memoria Vinculante de este Estudio de Detalle, se cumplirían en cualquier caso los porcentajes mínimos de uso Predominante del sector así como el de índice de variedad de uso.

Para las áreas objeto de regulación en la presente ordenanza, serán expresamente de aplicación las condiciones de intensidad de uso principal y compatibles que se contienen en el presente Estudio de Detalle, no siendo de aplicación por tanto los derivados de la aplicación del artículo 241 de las N.U. del Plan General.

Se transcriben estas intensidades para la zona VE:

ÁREA	EDIFICAB. RESIDENCIAL	EDIFICAB. COMPATIBLE	EDIFICAB. TOTAL	APROVECH. PONDER.
VE	1404,42 m²	350,00 m²	1754,42 m²	1.754,42 m²

4.4 Parámetros reguladores del uso:

Los que sean de aplicación en cada caso de los artículos 69 al 126 de las N.U. del P.G. (capítulo IV, título II), con independencia de la normativa sectorial correspondiente.

5. Condiciones de aparcamiento

5.1 Exigencia de aparcamiento*

Una plaza por vivienda o apartamento

Una plaza por cada 100 m² construidos en usos compatibles

*Las condiciones de aparcamiento privado que se señalan en las presentes ordenanzas da cumplimiento a las exigencias contenidas en el artículo 104 del RUCyL (50% de las plazas exigibles sobre terrenos de titularidad privada en el conjunto del sector), de acuerdo

con la justificación contenida en Memoria Vinculante. La exigencia de aparcamiento será la que expresamente se regula en la presente ordenanza, no siendo de aplicación la regulación del artículo 121 de las N.U. del Plan General.

5.2 Resto condiciones

Según régimen general de las N.U. del P.G.

6. Condiciones de parcelación

6.1 Condición de parcela mínima

A los efectos de las condiciones de reparcelación a cumplir en el Proyecto de Actuación, o bien de futuras parcelaciones, se considera parcela mínima la que por defecto se establece en el artículo 138 de las N.U. del Plan General, debiéndose considerar, a los efectos de la presente Ordenanza, una fachada mínima a vial de 6,00 m.

7. Otras condiciones

7.1 Condiciones estéticas de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de la Ciudad Antigua en lo relativo a las Normas de Protección y Adecuación Ambiental.

Artículo 28 Ordenanza T

Plurifamiliar en torre

1. Definición

Tipología residencial plurifamiliar, con edificación en altura y ordenación aislada, tipo torre, con posibilidad de espacios libres privados de parcela (ELP).

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas T. Afecta a las unidades morfológicas T-1, T-2, T-3.1, T-3.2, T-4.1, T-4.2, T-5.1 y T-5.2.

3. Condiciones tipológicas. Parámetros reguladores edificación

3.1 Tipo de ordenación

Ordenación regulada según condiciones de edificación aislada, todo ello conforme a lo establecido en las N.U. del Plan General.

3.2 Alturas de la edificación

Se definen en el plano correspondiente del presente Estudio de Detalle.

El número de plantas definido en cada caso no incluye la planta bajocubierta, que podrá realizarse en los términos señalados por las N.U. del P.G., debiendo computarse en este caso la edificabilidad que se materialice, así como el número de viviendas que se realicen con carácter independiente.

Se fija una altura máxima de la edificación de 27,50 m para torres de B+8 y 24,50 m para torres de B+7.

Con las áreas de movimiento de la edificación definidas en los planos de ordenación se garantiza el cumplimiento de las separaciones mínimas entre edificaciones de 3/2 de la altura del artículo 38.3.c) de la LUCyL.

Los espacios libres de manzana o parcela (ELP) no serán edificables sobre rasante.

3.4 Áreas de movimiento de la edificación y rasantes

Las áreas de movimiento de la edificación se establecen en el plano correspondiente del presente Estudio de Detalle, que definen el sólido capaz máximo (salvo vuelos), pudiendo la edificación no materializar la totalidad del mismo, todo ello en los términos regulados en las ordenanzas aplicables del Plan General.

Las rasantes básicas de la red viaria prevista se definen en los planos correspondientes del presente Estudio de Detalle, mediante perfiles y altimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes que resulten necesarios.

3.5 Cuerpos salientes volados

Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, en todos los paramentos exteriores de la edificación, con el límite de vuelo de 1,20 m, debiendo aplicarse el resto de las condiciones señaladas en las N.U. del P.G. para el tipo de ordenación de edificación aislada.

3.6 Edificación en planta baja

La planta baja, dentro de la ocupación máxima, será edificable para ubicación de portales, cajas de escalera y otros elementos comunes de

la edificación, y también con destino a los usos compatibles que se regulan, todo ello dentro de las intensidades de edificación que se asignan.

La parte no edificada de la planta baja podrá vallarse, debiendo disponerse cierres abiertos, no opacos, a partir de 1,20 m de altura.

3.7 Otros parámetros

En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan, específicamente las de los Cap. V y VI del Título I, "Normas generales de la edificación" y "Ordenación de la edificación", respectivamente.

4. Condiciones de uso

4.1 Uso pormenorizado principal

Vivienda en régimen plurifamiliar.

4.2 Régimen de vivienda

Vivienda en régimen libre:

Unidades morfológicas T-2, T-3.1, T-3.2, T-4.1, T-4.2, T-5.1 y T-5.2.

Vivienda en régimen de protección pública:

Unidad morfológica T-1*

*La edificabilidad destinada a vivienda protegida cumple el porcentaje mínimo del 10% exigido para el conjunto del sector por la reciente modificación del artículo 38 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

4.3 N° máximo de viviendas (densidad de uso)

Se asignarán para cada zona por el propio Proyecto de Actuación.

A los efectos de lo señalado en la reciente modificación del artículo 86.4 del Reglamento de Castilla y León, podrán computarse como una única vivienda, dos de superficie útil de entre 50 y 70 m² de las que se califiquen como "vivienda joven" por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, con las limitaciones señaladas en dicho precepto. Asimismo, el número máximo de viviendas protegidas que se destinen a este tipo de calificación de "vivienda joven", queda limitado por lo señalado en la Disposición Adicional Primera del Decreto 99/2005 de la Consejería de Fomento, regulador de este tipo protegido.

Las actuaciones en materia de vivienda protegida definidas en el presente E.D. se concretan en la unidad morfológica T-1, por cuanto la anterior determinación solo podrá aplicarse en dicho supuesto.

4.2 Usos compatibles:

Son usos compatibles los que a continuación se señalan (incluidos en las Tablas del artículo 68 de las N.U. del P.G.), siempre dentro de la intensidad máxima que para ellos se fija en la presente ordenanza y en los Cuadros Generales del Estudio de Detalle:

Sanitario-Asistencial

Socio-cultural y educativo

Deportivo

Religioso

Telecomunicaciones

Comercial

Espectáculos y Actividades Recreativas

Hotelero y residencial Colectivo

Oficinas

Artesanía y pequeños talleres

4.3 Intensidad de uso pormenorizado principal y compatibles:

El Cuadro General del presente Estudio de Detalle establece las intensidades de uso para cada una de las unidades morfológicas definidas en la ordenación. La edificabilidad fijada para cada zona incluye la correspondiente a los cuerpos volados cerrados y el aprovechamiento bajo cubierta.

El presente Estudio de Detalle fija las intensidades de uso para cada unidad morfológica. No obstante lo señalado en Cuadro General y en la Tabla adjunta, se plantea la posibilidad de destinar hasta el 30% de la edificabilidad total de la unidad a usos compatibles, con mantenimiento lógicamente de dicha edificabilidad total para el conjunto del edificio. Este ajuste no comporta alteración de las condiciones

de equidistribución, toda vez que los usos compatibles incluidos en la unidad residencial quedan ponderados con el mismo coeficiente de ponderación que el uso principal de la parcela. Igualmente, este ajuste no altera el cumplimiento de los parámetros generales del sector, toda vez que, conforme se justifica en la Memoria Vinculante de este Estudio de Detalle, se cumplirían en cualquier caso los porcentajes mínimos de uso Predominante del sector así como el de índice de variedad de uso.

Se transcriben estas intensidades para las unidades morfológicas T:

	ÁREA	EDIFICAB. RESIDENCIAL	EDIFICAB. COMPATIBLE	EDIFICAB. TOTAL	APROVECH. PONDER.
En régimen de protección pública	T-1	3.231,00 m²	0,00 m²	3.231,00 m²	2.261,70 m²
En régimen libre (x5)	T-2, T-3.1, T-3.2, T-4.2, T-5.2	3.231,00 m²	0,00 m²	3.231,00 m²	3.231,00 m²
En régimen libre	T-4.1	3.679,00 m²	0,00 m²	3.679,00 m²	3.679,00 m²
En régimen libre	T-5.1	3.271,00 m²	408,00 m²	3.679,00 m²	3.679,00 m²

4.4 Parámetros reguladores uso:

Los que sean de aplicación en cada caso de los artículos 69 al 126 de las N.U. del P.G. (capítulo IV, título II), con independencia de la normativa sectorial correspondiente.

5. Condiciones de aparcamiento

5.1 Exigencia de aparcamiento*

Una plaza por vivienda o apartamento

Una plaza por cada 100 m² construidos en usos compatibles

*Las condiciones de aparcamiento privado que se señalan en las presentes ordenanzas da cumplimiento a las exigencias contenidas en el artículo 104 del RUCyL (50% de las plazas exigibles sobre terrenos de titularidad privada en el conjunto del sector), de acuerdo con la justificación contenida en Memoria.

5.2 Resto condiciones

Según régimen general de N.U. del P.G.

6. Condiciones de parcelación

6.1 Condición de parcela mínima

Las Unidades A3, A4 y A5 que contienen dos torres, serán divisibles o parcelables en dos partes que incluyan una torre completa cada una, sin posibilidad de división de éstas. Las Unidades A1 y A2, que contienen una torre cada una, serán indivisibles.

7. Otras condiciones

7.1 Condiciones de urbanización de espacios

Libres de parcela

a) Los patios o espacios libres privados de parcela o manzana (ELP), deberán ser objeto de urbanización, con calidades y condiciones estéticas similares a las del resto de la edificación, a cuyos efectos, los Proyectos de Edificación deberán contener las determinaciones técnicas necesarias para definir los distintos aspectos de obra, incluyendo los servicios que correspondan, pavimentos, jardinería y otros. La urbanización deberá incluir el vallado o cierre de la parcela, que deberá responder a un diseño homogéneo, con materiales propios de fachada, pudiendo disponer de una zona maciza en la parte inferior de hasta 1,20 m, con una altura total de 2,00 m.

b) Las condiciones de urbanización de estos espacios serán libres, pudiendo ajardinarse total o parcialmente, dedicarse a áreas pavimentadas o bien a zonas deportivas o de ocio y esparcimiento al servicio de las edificaciones, siempre dentro de los mínimos de calidad señalados.

c) La totalidad del subsuelo de patios o espacios libres podrá destinarse a sótano-aparcamiento de la edificación y otros servicios generales.

d) Podrán disponerse en estos espacios los elementos de acceso al garaje-aparcamiento en sótano, tales como rampas, escaleras peatonales y otros elementos auxiliares, que podrán cubrirse con elementos ligeros y abiertos, y ello sin cómputo de edificabilidad.

7.2 Condiciones estéticas de la edificación

Los paramentos y elementos exteriores de la edificación deberán presentar condiciones apropiadas de seguridad, salubridad y ornato públicos, con condiciones y calidades dignas de fachada. Con el acondicionamiento de los locales de negocio que se implanten en las edificaciones no se podrán alterar los elementos estéticos y constructivos que formen parte del conjunto de la fachada.

Las viviendas deben contar con espacios específicos destinados a tendedero de ropa, prohibiéndose el tendido directo en los paramentos exteriores de la edificación. Los espacios de tendedero que recaigan a fachada deberán estar convenientemente tratados desde el punto de vista estético, debiéndose disponer elementos de celosía, entramados metálicos u otros similares que oculten vistas al exterior.

Se prohíben los ladrillos vidriados al exterior. En general, se deberá optar por materiales de revestimiento de fachada con acabado mate o satinado, evitando brillos y pulidos.

Artículo 29 Ordenanza SL-EL

Sistema Local de Espacios Libres

1. Definición

Zonas públicas calificadas como "Sistema Local de Espacios Libres", algunas de ellas impuestas desde el Plan General, cuyo destino responde al concepto enunciado en el artículo 38 de la LUCyL "Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo", en este caso, al servicio de la zona en la que se ubican.

Áreas dotacionales de obligatoria cesión destinadas al recreo y esparcimiento al servicio de la zona.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SL-EL. Afecta a la unidad morfológica SL-EL-1.

3. Condiciones generales

3.1 Condiciones Plan General

Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en los artículos 36 al 39 de las N.U. del P.G. para este sistema, incluidas en el cap. III de su título I.

Estas condiciones deberán ser observadas por el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones del presente Estudio de Detalle.

3.2 Condiciones RUCyL

Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en el artículo 105 del RUCyL para este sistema. En el presente Estudio de Detalle se observan parte de estas determinaciones, en lo que se refiere a que en las zonas reservadas se garantiza su adecuado soleamiento, que se distribuyen en áreas adecuadas para su uso, evitando zonas residuales, con superficies unitarias mínimas de 500 metros cuadrados y que se puede inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. Igualmente se prevén áreas especiales destinadas a juego infantil.

Estas condiciones, junto con el resto de las que correspondan, deberán observarse en el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones del presente Estudio de Detalle.

3.3 Condiciones Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle incorpora un prediseño con carácter indicativo y no vinculante de las distintas zonas integrantes del sistema local de espacios libres, cuyo desarrollo en detalle corresponde al Proyecto de Urbanización.

Artículo 30 Ordenanza SL-EQ

Sistema Local de Equipamientos

1. Definición

Zonas calificadas como "Sistema Local de Equipamientos", algunas de ellas impuestas desde el Plan General.

Áreas dotacionales, de carácter público o privado, cuyo destino responde al concepto enunciado en el artículo 38 de la LUCyL, "Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios",

en este caso, al servicio de la zona en la que se ubican. Las áreas reservadas para equipamientos públicos son de obligatoria cesión.

Serán de plena aplicación a las unidades afectadas por esta ordenanza e incluidas en la zona de "Era del Moro" las determinaciones del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua, en sus distintos órdenes de regulación, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de calificación, tipología edificatoria e intensidad de uso que expresamente se regulan en el presente Estudio de Detalle como instrumento que establece la ordenación detallada para el ámbito

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SL-EQ.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 106 del RUCyL, al menos el 50 por 100 de la reserva para el sistema local de equipamientos debe destinarse a la construcción o rehabilitación de equipamientos de titularidad pública, pudiendo el resto destinarse a equipamientos de titularidad privada.

En el presente Estudio de Detalle, se reserva para equipamientos de titularidad pública la unidad morfológica SL-EQ-1(pú) y para equipamientos de titularidad privada las unidades morfológicas SL-EQ-1(pr) y SL-EQ-2 (pr).

3. Condiciones generales áreas de equipamiento público SL-EQ (pú)

3.1 Condiciones tipológicas

Tipo de ordenación: Edificación aislada.

Serán aplicables íntegramente las condiciones tipológicas establecidas en los artículos 40 al 42 y 45 al 47 de las N.U. del P.G. para este sistema, incluidas en el Cap. III de su Título I, en lo que se refiere al supuesto de parcela exclusiva para el Suelo Urbano Consolidado, y todo ello en función del uso al que finalmente se destine la parcela.

Serán igualmente de aplicación otras condiciones de las N.U. del P.G. que puedan afectarle, tales como las que se establecen en los artículos 191 al 198, del cap. VI, título I, relativos a parámetros de la "edificación aislada".

Los equipamientos públicos a construir deberán guardar un retranqueo mínimo de 5,00 m con respecto a linderos de parcela y a viales.

3.2 Condiciones de uso

No se establece un uso impuesto para la zona, que será fijado por el Ayuntamiento en función de las necesidades, siempre y cuando se adecúe al concepto de "Equipamiento" fijado normativamente.

3.3 Condiciones de aparcamiento

Se dispondrán en la parcela las plazas de aparcamiento necesarias para servicio de la dotación urbanística, si bien queda justificado en la Memoria Vinculante del presente Estudio de Detalle que las plazas reservadas en el viario público cubren sobradamente la exigencia total global de plazas de aparcamiento de uso y dominio públicos. Las plazas se adecuarán a las condiciones generales previstas en las N.U. del P.G.

3.3 Condición de parcela mínima

A los efectos de las condiciones de reparcelación a cumplir en el Proyecto de Actuación, o bien de futuras parcelaciones, se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie no inferior a 1.000 m². En las parcelas resultantes de la parcelación deberán respetarse las condiciones de retranqueo que se señalan en la presente ordenanza.

3.4 Otras condiciones

En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan.

4. Condiciones generales áreas de equipamiento privado SL-EQ (pr)

4.1 Condiciones tipológicas

Para SL-EQ-1 (pr):

-Edificación alineada a vial.

-Nº alturas: B+3, con altura máxima 12,50 m

-Condiciones de tipología de las N.U. para edificación alineada a vial

-Normas aplicables del Plan Especial de la Ciudad Antigua

Para SL-EQ-2 (pr):

-Edificación aislada.

-Nº alturas: B+3, con altura máxima 14,00 m

-Condiciones de tipología de las N.U. para edificación aislada

-Se establece el área máxima de movimiento de la edificación aislada mediante un retranqueo obligatorio mínimo de 5,00 m con respecto a linderos de parcela y a viales.

4.2 Condiciones de uso

No se establece un uso pormenorizado concreto para las distintas zonas, pudiendo ser cualquiera de los que respondan a la condición de "Equipamiento", tal y como éste se regula normativamente, entre ellos, los siguientes:

-Religioso

-Comercial

-Socio-cultural y educativo

-Sanitario-asistencial

-Hotelero y Residencial Colectivo

-Oficinas y administrativo

Los anteriores usos podrán disponerse con carácter exclusivo en las distintas parcelas, o bien en combinación mixta.

4.3 Intensidad de uso

De acuerdo con los Cuadros Generales, para las zonas calificadas con la presente ordenanza, se fija una intensidad de uso (edificabilidad) de 647,16 m² para el SL-EQ-1 (pr), y de 2.179,79 m² para el SL-EQ-2 (pr). El aprovechamiento ponderado es respectivamente de 453,02 m² y 1.525,79 m².

4.4 Condiciones de aparcamiento

Se establece una exigencia de una plaza por cada 200 m² edificables.

Las plazas se adecuarán a las condiciones generales previstas en las N.U. del P.G.

4.5 Condición de parcela mínima

No se admite la parcelación o división de las áreas afectas a la presente Ordenanza que se definen en el presente Estudio de Detalle.

4.6 Otras condiciones

En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan.

Artículo 31 Ordenanza SL-SU

Sistema Local de Servicios Urbanos

1. Definición

Zonas calificadas como "Sistema Local de Servicios Urbanos".

Áreas dotacionales, de carácter público o privado, cuyo destino responde al concepto enunciado en el artículo 38 de la LUCyL, "Sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos y otros que sean necesarios", en este caso, al servicio de la zona en la que se ubican.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SL-SU. Afecta a las unidades morfológicas SL-SU-1 y SL-SU-2, reservadas para Centro de Transformación con destino al suministro de energía eléctrica del sector.

Estas áreas tienen carácter privado y no constituyen por tanto terrenos de cesión obligatoria.

3. Condiciones generales

3.1 Condiciones tipológicas

Las condiciones de implantación del sistema vendrán dadas en función de las necesidades del servicio, con las siguientes limitaciones:

-Ocupación máxima de parcela: Total.

-Altura máxima edificación: 4,00 m

-Intensidad máxima de uso (edificabilidad): Según Cuadros Generales.

3.2 Condiciones de uso

Los usos permitidos son los comprendidos dentro del concepto de "Servicios Urbanos", y de forma específica, Centros de Transformación eléctrica.

3.3 Intensidad de uso

SL-SU-1: Edificabilidad: 24,00 m² (aprovechamiento 24,00 m²)

SL-SU-2: Edificabilidad: 24,00 m² (aprovechamiento 24,00 m²)

3.3 Condiciones estéticas y de implantación

Salvo razones justificadas, los Centros de Transformación eléctrica deberán implantarse con carácter subterráneo.

En caso de que se deban implantar en superficie, los equipos deberán disponerse garantizando una adecuada integración urbana, debiendo preverse, si fuera necesario, una envolvente arquitectónica que asegure un correcto impacto ambiental y estético.

3.4 Otras condiciones

En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan, específicamente las de los artículos 48 a 54 del cap. III, título I.

Artículo 32 Ordenanza SG-EL

Sistema General de Espacios Libres

1. Definición

Zonas públicas calificadas como "Sistema Local de Espacios Libres", cuyo destino responde al concepto enunciado en el artículo 38 de la LUCyL "Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo", en este caso, al servicio de toda la población.

Áreas dotacionales de obligatoria cesión, destinadas al recreo y esparcimiento, necesariamente impuestas desde el Plan General.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SG-EL. En este caso, existen dos áreas con esta calificación urbanística.

3. Condiciones generales

Dada su condición de Sistema General, su regulación pormenorizada no compete a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada, por lo que el presente Estudio de Detalle se remite íntegramente a la regulación específica que de esta calificación urbanística se establece en el Plan General, y en concreto, al artículo 36 de las N.U., dentro del Cap. III de su Título I, todo ello sin perjuicio de los pequeños reajustes o adaptaciones dimensionales que sea preciso introducir, admitidos por la normativa urbanística.

Igualmente, serán aplicables las condiciones técnicas establecidas en el artículo 105 del RUCyL para este sistema dotacional.

La urbanización de estos espacios no corresponde al agente urbanizador del sector, siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de León, por lo que no se deberá contemplar en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Artículo 33 Ordenanza SG-EQ

Sistema General de Equipamientos

1. Definición

Zonas públicas calificadas como "Sistema General de Equipamientos", cuyo destino responde al concepto enunciado en el artículo 38 de la LUCyL, "Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios", en este caso, al servicio de toda la población.

Áreas dotacionales de obligatoria cesión, necesariamente impuestas desde el Plan General.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SG-EQ. En este caso, no existe ningún área con esta calificación urbanística.

3. Condiciones generales

Dada su condición de Sistema General, su regulación pormenorizada no compete a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada, por lo que el presente Estudio de Detalle se remite íntegramente a la regulación específica que de esta calificación urbanística se establece en el Plan General, y en concreto, a los artículos 40, 42, 43 y 44 de las N.U., dentro del cap. III de su título I, todo ello sin perjuicio de los pequeños reajustes o adaptaciones dimensionales que sea preciso introducir, admitidos por la normativa urbanística.

La urbanización de estos espacios no corresponde al agente urbanizador del sector, siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de León, por lo que no se deberá contemplar en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Artículo 34 Ordenanza SG-SU

Sistema General de Servicios Urbanos

1. Definición

Zonas públicas calificadas como "Sistema General de Servicios Urbanos", cuyo destino responde al concepto enunciado en el artículo 38 de la LUCyL, "Sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos y otros que sean necesarios" en este caso, al servicio de toda la población.

Áreas dotacionales de obligatoria cesión, necesariamente impuestas desde el Plan General.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SG-SU. En este caso, no existe ningún área con esta calificación urbanística.

3. Condiciones generales

Dada su condición de Sistema General, su regulación pormenorizada no compete a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada, por lo que el presente Estudio de Detalle se remite íntegramente a la regulación específica que de esta calificación urbanística se establece en el Plan General, y en concreto, a los artículos 48 a 54 de las N.U., dentro del Cap. III de su Título I, todo ello sin perjuicio de los pequeños reajustes o adaptaciones dimensionales que sea preciso introducir, admitidos por la normativa urbanística.

La urbanización de estos espacios no corresponde al agente urbanizador del sector, siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de León, por lo que no se deberá contemplar en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Artículo 35 Ordenanza RV

Red viaria pública

1. Definición

Zonas públicas calificadas como "Red viaria", cuyo destino responde al concepto enunciado en el artículo 38 de la LUCyL, "Sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes".

Áreas dotacionales de obligatoria cesión, algunas de ellas impuestas desde el Plan General.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas RV (de la 1 a la 8). En planos de ordenación se observan las distintas calles trazadas.

3. Condiciones generales

La presente ordenanza, en cuanto a la regulación pormenorizada de las áreas afectadas por esta calificación urbanística, se remite íntegramente a lo establecido en el Plan General, y en concreto, a los artículos 27 a 35 de las N.U., dentro del cap. III de su título I, dedicados al "Sistema de vías públicas o comunicaciones".

El Plan General tipifica la red viaria en tres categorías, "Red Básica Funcional", "Red Complementaria" y "Red Capilar". Dentro del viario impuesto en el sector por el Plan General, no existe ningún viario definido como "Red Básica" ni como "Red Complementaria".

La totalidad del viario impuesto por el P.G., junto con las nuevas vías previstas en el Estudio de Detalle, tendrán la consideración de "Red Capilar". Las latitudes proyectadas para los distintos elementos viarios se adecuan a lo establecido en los artículos 34 y 35 de las N.U. del P.G., fijándose, para la "Red Capilar", anchos mínimos de carril de rodadura de calzadas de 4,00 y 6,50 m, respectivamente, en calles de uno y dos carriles, y anchos mínimos de acera de 2,00 m. Estas condiciones se respetarán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

En los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle, se desarrollan los aspectos básicos de la red viaria, definiendo altimetrías y rasantes, secciones y perfiles longitudinales. Se definen y computan en las vías públicas previstas las plazas de aparcamiento necesarias para cumplir las reservas reglamentarias, de medidas 2,30 x 4,75 m (superficie > 10 m²). Entre ellas, se reservan las destinadas a minusválidos y personas con movilidad reducida. El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar en detalle las determinaciones técnicas y condiciones de la red viaria, con sujeción a lo señalado en el presente Estudio de Detalle y en el Plan General, debiendo dar cumplimiento asimismo a lo preceptuado en la Ley y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como a las condiciones del Plan General que le sean de aplicación del uso de "Garaje-aparcamiento", regulado en los artículos 118 a 126 de las N.U.

Otros documentos:

Justificación parámetros legales

Ficha NC 21-01

Cuadro general zonificación

Tabla estudio económico NC 21-01

Estudio económico NC 21-01

Estructura propiedad

LEON, 20 de julio de 2006.-EL ALCALDE, P.D. Rafael Pérez Cubero.

6298

Ministerio de Economía y Hacienda

Agencia Estatal de Administración Tributaria

DELEGACIÓN DE LEÓN

ANUNCIO

En virtud de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley General Tributaria (Ley 58/2003, de 17 de diciembre), no siendo posible practicar la notificación por causas no imputables a la Administración y habiéndose realizado, al menos, los intentos de notificación exigidos por el citado artículo, por el presente anuncio se cita a los obligados tributarios, interesados o representantes que se relacionan en el anexo, para ser notificados por comparecencia de los actos administrativos derivados de los procedimientos que en el mismo se incluyen.

Los obligados tributarios, los interesados o sus representantes deberán comparecer en el plazo máximo de 15 días naturales, contados desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en el boletín oficial correspondiente, en horario de nueve a catorce horas, de lunes a viernes, en los lugares que en cada caso se señalan, al efecto de practicarse las notificaciones pendientes en los procedimientos tramitados por los órganos relacionados en el anexo.

Cuando transcurrido dicho plazo no se hubiera comparecido, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer.

León, 17 de agosto de 2006.- El Delegado de la A.E.A.T. por su presencia, Felipe Rodríguez Rojo.

Lugares de comparecencia:

OFICINA GESTORA: R24782 UDAD. REC. DEUDAS MENOR CUANTÍA.

DOMICILIO: AVENIDA GRAN VÍA DE SAN MARCOS 00018

CÓD. POSTAL: 24002.

MUNICIPIO: LEÓN.

No obstante, si usted hubiera cambiado de domicilio fiscal podrá comparecer en las oficinas de la Agencia Estatal de Administración Tributaria correspondientes a su domicilio fiscal para la práctica de las notificaciones pendientes.

NIF	NOMBRE	PROCEDIMIENTO	EXPEDIENTE	ÓRGANO RESPONSA.	LUGAR COMPA.
14784007K	FUERTES GARCÍA INOCENCIA	LIQ. EN EJECUTIVA S1741505246739665 -	0699071373632	RECAUDACIÓN	R24782
09721163Y	GARCÍA MARTÍNEZ JULIÁN	LIQ. EN EJECUTIVA S1741505246755263 -	0699071373513	RECAUDACIÓN	R24782
B83018622	SANGON 2001 SL	LIQ. EN EJECUTIVA S2040004286161391 -	0699065322267	RECAUDACIÓN	R24782

6760

Anuncios Urgentes

Ayuntamiento de Ponferrada

CITACIÓN NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA LIQUIDACIONES INGRESO DIRECTO

DOÑA ANA MARÍA SUÁREZ RODRÍGUEZ, Recaudadora del Ayuntamiento de Ponferrada.

HACE SABER: que no habiendo resultado posible practicar la notificación del acto administrativo de naturaleza tributaria que luego se reseña a los interesados que más abajo se relacionan por causas no imputables a esta Dependencia de Recaudación, intentada de acuerdo a lo previsto en el punto 1 del artículo 112 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en cumplimiento de lo dispuesto en el citado artículo 112, mediante el presente anuncio se cita a los obligados tributarios abajo relacionados para que comparezcan por sí o por medio de representante en el lugar y durante el plazo que a continuación se indican, a fin de que les sean notificadas las actuaciones llevadas a cabo en el procedimiento Tributario que les afectan y que asimismo se indican.

Lugar y plazo de comparecencia:

El/los interesado/s ó su/s representante/s deberá/n comparecer, para ser notificados, en las oficinas de esta dependencia de Recaudación sitas en la calle Monasterio de Montes, nº 4, bajo, de Ponferrada, en el plazo de QUINCE DÍAS NATURALES a contar desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, advirtiéndole/s que de no comparecer en dicho plazo, la notificación se entenderá practicada a todos los efectos legales, desde el día siguiente al del vencimiento del mismo.

Órgano responsable de la tramitación del procedimiento: Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de Ponferrada.

Procedimiento que motiva las notificaciones: Procedimiento de Gestión Tributaria y Recaudación.

Actuación que se notifica: Liquidaciones tributarias de ingreso directo, practicadas por el Ayuntamiento de Ponferrada y aprobadas por su Alcalde.

Plazos para realizar el pago:

a) Deudas notificadas entre los días 1 y 15 de cada mes, desde la fecha de notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si este no fuera hábil, hasta el inmediato siguiente.

b) Deudas notificadas entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o el inmediato hábil posterior.

Lugar y forma de pago: En cualquiera de las oficinas bancarias y cajas de ahorro autorizadas que figuran en los documentos de cobro que se facilitaran a los interesados en la dependencia de Recaudación sita en la dirección más arriba indicada.

Recursos:

Contra los actos objetos de notificación, que no agotan la vía administrativa, podrá interponerse RECURSO DE REPOSICIÓN ante el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Ponferrada, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 14.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por RD Legislativo 2/2004, de 5 de marzo de 2004.

Contra la desestimación expresa o presunta del recurso de reposición podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de esta provincia de León en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación de la desestimación, cuando esta sea expresa, o en el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente al que deba entenderse desestimado el referido recurso de reposición de forma presunta.

No obstante se podrá interponer cualquier otro recurso que se considere conveniente.

RELACIÓN DE CONTRIBUYENTES A LOS QUE SE CITA PARA SER NOTIFICADOS:

CONCEPTO: IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

D.N.I./N.I.F.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	OBJETO IMPOSITIVO	EJERCICIO/S
9791717	ALEGRE FUERTES SERGIO	MATAGAL 24 3 00 01	2003-04
9719211	ALVAREZ LEON M CAMINO	GRANJA PIEDRAS 65 E 00 07	2005
9995102	ALVAREZ ROBLES VICTOR	GALICIA-CU 96 4 -1 36	2004
9995102	ALVAREZ ROBLES VICTOR	SALCILLO CU 3 4 02 B	2004
10001598	BAEZA RODRIGUEZ LICINIA	ORELLAN 10 E -1 64	2003-04-05
10001598	BAEZA RODRIGUEZ LICINIA	ORELLAN 10 E -1 65	2003-04-05
10001398	BAEZA RODRIGUEZ LICINIA	ORELLAN 10 6 05 A	2003-04-05
10004705	BARRIO PEREZ MANUEL	BATALLA RONCESV 20 1 04 1Z	2005
10039925	BELLO BELLO DELIA	GALICIA-CU 96 3 -1 22	2004
10039925	BELLO BELLO DELIA	GALICIA-CU 94 2 01 B	2004
9947887	BENEITEZ ALVAREZ ARTURO	PUEBLA SANABRIA 44 E 01 A	2004
9928664	BLANCO ALVAREZ ALVARO	ORELLAN 10 E -1 66	2005
9928664	BLANCO ALVAREZ ALVARO	ORELLAN 12 5 04 E	2005
10071842	BLANCO RAMON M ADELAIDA	REYES CATOLICOS 1 E -1 96	2004
10071842	BLANCO RAMON M ADELAIDA	REYES CATOLICOS 19 1 02 B	2004
10044675	BODELON ARROYO JAIME	PAZ 6 E -2 08	2004
10044675	BODELON ARROYO JAIME	PAZ 6 E 01 B	2004
10071919	BRAÑAS FERNANDEZ JOSE CARLOS	REYES CATOLICOS 15 3 02 M	2004
71496682	CADENAS GARCIA AMABLE	REYES CATOLICOS 01 E -1 90	2004
71496682	CADENAS GARCIA AMABLE	REYES CATOLICOS 19 1 05 A	2004
10085929	CARNERO DIEZ DIEGO	CAMINO SANTIAGO 27 E -2 96	2003

D.N.I./N.I.F.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	OBJETO IMPOSITIVO	EJERCICIO/S
10085929	CARNERO DIEZ DIEGO	CAMINO SANTIAGO 27 1 02 O	2003
10070238	CASCALLANA PUERTO LUIS ANGEL	CAMINO SANTIAGO 27 E -2 63	2003-04
10070238	CASCALLANA PUERTO LUIS ANGEL	CAMINO SANTIAGO 27 1 04 P	2003
76622426	CASTRO QUIROGA JUAN CARLOS	CONDE GAITANES 9 1 00 IZ	2005
10048462	CORCOBA BERNAL FRANCISCO	ORBANAJO OZ 00 T OD OS	2005
71494188	DIEZ GONZALEZ AGUSTIN	REAL-FUENTES NU 58 D S UE LO	2002-03-04-05
71494188	DIEZ GONZALEZ AGUSTIN	REAL-FUENTES NU 57 T OD OS	2002-03-04-05
8397	FERNANDES DE LIMA JOSE	ORELLAN 6 1 02 OD	2004-05
8397	FERNANDES DE LIMA JOSE	ORELLAN 6 Y -1 48	2004-05
44432080	FERNANDEZ ARIAS PATRICIA	ORELLAN 10 E -1 58	2005
44432080	FERNANDEZ ARIAS PATRICIA	ORELLAN 10 6 04 B	2005
10032980	FERNANDEZ FERNANDEZ ARTURO	S ANDRES MONTEJ 608 T OD OS	2003-04
10045102	FERNANDEZ GARCIA M SOL	CAMINO SANTIAGO 27 E -2 89	2003
9753639	FERNANDEZ GONZALEZ JOSE MIGUEL	REYES CATOLICOS 01 E -1 G6	2004
9753639	FERNANDEZ GONZALEZ JOSE MIGUEL	REYES CATOLICOS 01 03 O	2004
10074934	FERNANDEZ MARTIN DAVID	REAL 5 E -1 09	2005
10045599	FERNANDEZ PARRA MARIA ELENA	CAMINO SANTIAGO 27 E -2 97	2003
10045599	FERNANDEZ PARRA MARIA ELENA	CAMINO SANTIAGO 27 1 05 O	2003
9994286	FERNANDEZ PIMENTEL ANTONIO	CAMINO SANTIAGO 27 E 00 03	2003
9631088	FERNANDEZ YEBRA ROSENDO	JULIO LAZURTEGU 10 1 -3 02	2005
9797445	FERRERO ROBLES M CRUZ	PUEBLA SANABRIA 044 E 02 B	2004
67717	FILIPE DOS SANTOS MARIO	CASTILLO 68 E SM 19	2003-04
34689657	FRANCO NUÑEZ TOMAS	BURROS 00 T OD OS	2004
11754465	GALLEGO LANSEOS MANUEL	GALICIA-CU 96 2 -1 11	2004
10071880	GARCIA ALONSO M EUGENIA	REYES CATOLICOS 01 E -1 89	2004
10071880	GARCIA ALONSO M EUGENIA	REYES CATOLICOS 19 1 03 B	2004
10021370	GARCIA GARCIA EUGENIO	REYES CATOLICOS 01 E SM 04	2004
10021370	GARCIA GARCIA EUGENIO	REYES CATOLICOS 19 1 06 A	2004
10036746	GARCIA GONZALEZ ANTONIO	SALCILLO CU 3 4 02 A	2004
10065513	GIRON FERNANDEZ MIGUEL ANGEL	AMERICA 00 E -1 19	2005
14974063	HERNANDEZ GAIZTARRO AMELIA	CASTILLO 02 1 02 01	2004
5282268	HERNANDEZ MARIN CARLOS	MATAGAL 24 7 00 01	2003-04
46057	INVERSIONES TRES CASTROS SL	CAMINO SANTIAGO 00 E 00 01	2004
44432276	JUAN ALVAREZ FERNANDO	ORELLAN 10 E -1 63	2005
44432276	JUAN ALVAREZ FERNANDO	ORELLAN 10 6 05 B	2005
71503700	LOPEZ ALVAREZ HUGO	REYES CATOLICOS 01 E SM 03	2004
71503700	LOPEZ ALVAREZ HUGO	REYES CATOLICOS 19 1 02 A	2004
71499576	LOPEZ GARCIA GASPAR	GALICIA-CU 96 4 -1 34	2004
71499576	LOPEZ GARCIA GASPAR	SALCILLO CU 03 4 01 C	2004
5277870	LOPEZ VIDAL CARLOS MIGUEL	SAN FRUCTUOSO 12 1 03 DR	2005
34196021	MENDEZ LOPEZ ELENA	GALICIA-CU 93 E -1 24	2004
34196021	MENDEZ LOPEZ ELENA	GALICIA-CU 93 E 01 C	2004
10041563	NAVARRO MANOVEL FRANCISCO JAVIER	JARDINES 8 E 02 D	2005
10042932	NOVOA MATO EUGENIO	SAN ANTONIO 01 1 05 01	2003
10083796	PACIOS VAZQUEZ SANTIAGO	REYES CATOLICOS 03 9 03 M	2004
10063860	PRADA ALVAREZ MARGARITA	DEPORTES-FN 00 E SM 04	2004
10063860	PRADA ALVAREZ MARGARITA	DEPORTES-FN 00 E SM 17	2004
10063860	PRADA ALVAREZ MARGARITA	DEPORTES-FN 00 E 01 D	2004
44425320	PUERTO MARINO ANA	REYES CATOLICOS 01 E SM 11	2004
44425320	PUERTO MARINO ANA	REYES CATOLICOS 017 2 02 D	2004
34228830	REBOLEIRO VALENCIA ISABEL	MARIA EUGENIA MILLER 018 E 00 G	2005
10030906	RIVADULLA GARCIA JOSE LUIS	NAVAS TOLOSA 01 E -1 03	2005
10016447	RODRIGUEZ ALBA OCTAVIO	GALICIA-CU 96 6 -1 57	2004
10016447	RODRIGUEZ ALBA OCTAVIO	GALICIA-CU 96 1 01 B	2004
10014915	RODRIGUEZ CARRETE IRENE	REYES CATOLICOS 01 E -1 B4	2004
10014915	RODRIGUEZ CARRETE IRENE	REYES CATOLICOS 15 3 02 J	2004
9757708	RODRIGUEZ CHARRO MIGUEL ANGEL	CAMPO CRUZ 04 E SM 03	2005
44425102	RODRIGUEZ GARCIA JOSEFA	CAMPO CRUZ 04 E 01 B	2005
10017918	RODRIGUEZ GAVELA MARIA LUISA	PAZ 06 E -1 15	2004
10017918	RODRIGUEZ GAVELA MARIA LUISA	PAZ 06 E -1 16	2004
10017918	RODRIGUEZ GAVELA MARIA LUISA	PAZ 06 E 00 02	2004
10017918	RODRIGUEZ GAVELA MARIA LUISA	PAZ 06 E 02 D	2004
10059247	RODRIGUEZ GUNDIN FRANCISCO JAVIER	REYES CATOLICOS 01 E -1 B5	2004
10059247	RODRIGUEZ GUNDIN FRANCISCO JAVIER	REYES CATOLICOS 13 4 02 K	2004
10039860	RODRIGUEZ MARTINEZ JOSE	CAMINO SANTIAGO 27 2 01 T	2003
71501320	RODRIGUEZ RAIMONDEZ JAVIER	CAMINO SANTIAGO 27 E -2 92	2003
71501320	RODRIGUEZ RAIMONDEZ JAVIER	CAMINO SANTIAGO 27 2 02 S	2003
71504578	RODRIGUEZ RAMOS DELMIRO	DEPORTES-FN 14 E 02 A	2004-05
9436553	SAMPEDRO PEREIRAS FRANCISCO JAVIER	MALAGA FS 17 E -1 08	2005
9436553	SAMPEDRO PEREIRAS FRANCISCO JAVIER	MALAGA FS 17 E 01 A	2005
12750177	SEVANE NEIRA MANUEL RUBEN	AMERICA 00 E -1 18	2003-04
10021829	TESTERA APARICIO MARTIN	ALCON 19 E 04 B	2004
9761756	VALDEON VALDEON JESUS	PAZ 06 E -1 25	2004
9761756	VALDEON VALDEON JESUS	PAZ 06 E 05 C	2004
34196214	VECIN GOMEZ FEDERICO	GALICIA-CU 96 2 -1 12	2004
34196214	VECIN GOMEZ FEDERICO	GALICIA-CU 94 2 01 A	2004
10031841	VEGA RODRIGUEZ MARIA CARMEN	REYES CATOLICOS 09 6 01 O	2004
36068058	YEPES MOLINA ENRIQUE JOSE	PAZ 6 E -1 24	2004
36068058	YEPES MOLINA ENRIQUE JOSE	PAZ 6 E 06 C	2004