



# BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN

<b>Imprime.-</b> Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano. Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264. Página web <a href="http://www.dipuleon.es/bop">www.dipuleon.es/bop</a> E-mail <a href="mailto:boletin@dipuleon.es">boletin@dipuleon.es</a>	<b>Jueves, 7 de febrero de 2008</b>  <b>Núm. 26</b>	<b>Administración.-</b> Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 169. Depósito legal LE-I-1958. Franqueo concertado 24/5. No se publica sábados, domingos y festivos.
---	---	---

<b>SUSCRIPCIÓN (IVA incluido)</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Precio (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anual</td> <td>130,00</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>70,20</td> </tr> <tr> <td>Trimestral</td> <td>36,70</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicio corriente</td> <td>0,65</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicios anteriores</td> <td>0,90</td> </tr> </tbody> </table>		Precio (€)	Anual	130,00	Semestral	70,20	Trimestral	36,70	Ejemplar ejercicio corriente	0,65	Ejemplar ejercicios anteriores	0,90	<b>ADVERTENCIAS</b> 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. 2ª-Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Diputación Provincial.	<b>INSERCIONES</b> 0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios. Carácter de urgencia: Recargo 100%.
	Precio (€)													
Anual	130,00													
Semestral	70,20													
Trimestral	36,70													
Ejemplar ejercicio corriente	0,65													
Ejemplar ejercicios anteriores	0,90													



## S U M A R I O

<b>EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE LEÓN</b> Anuncio ..... 1	<b>ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO</b> <b>Servicio Público de Empleo Estatal</b> Anuncio ..... 39
<b>ADMINISTRACIÓN LOCAL</b> <b>Ayuntamientos</b> León ..... 2 Bembibre ..... 34 Toreno ..... 35 Villabraz ..... 35 La Robla ..... 35 La Bañeza ..... 36 Fabero ..... 36 Villazano de Valderaduey ..... 37 Algadefe ..... 37 Puebla de Lillo ..... 37 San Andrés del Rabanedo ..... 37 <b>Mancomunidades de Municipios</b> Comarca de Ponferrada ..... 38 Maragatería ..... 38 <b>Juntas Vecinales</b> Villibañe ..... 38	<b>Confederación Hidrográfica del Duero</b> Presidencia ..... 39 <b>ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA</b> <b>Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León</b> Sala de lo Contencioso-Administrativo – Valladolid ..... 39 Sala de lo Social – Valladolid ..... 39 <b>Juzgados de Primera Instancia e Instrucción</b> Número uno de Cistierna ..... 40 Número dos de Ponferrada ..... 40 <b>ANUNCIOS PARTICULARES</b> <b>Comunidades de Regantes</b> Presa de El Moro ..... 40

### Excma. Diputación Provincial de León

#### ANUNCIO

La Excma. Diputación Provincial de León anuncia concurso, procedimiento abierto, para la contratación de la asistencia técnica para la digitalización de redes y equipamientos inventariados en la Vª Encuesta de Infraestructuras de las Entidades Locales - 1º Fase.

1. Entidad adjudicadora:
  - a) Organismo: Diputación de León.
  - b) Dependencia que tramita el expediente: Servicio de Contratación y Patrimonio.
  - c) Número de expediente: 308/07.
2. Objeto del contrato:
  - a) Asistencia técnica para la digitalización de redes y equipamientos inventariados en la Vª Encuesta de Infraestructuras de las Entidades Locales - 1º Fase.
  - b) Plazo de ejecución: 6 meses.

3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:
  - a) Tramitación: Ordinaria.
  - b) Procedimiento: Abierto.
  - c) Forma: Concurso.
4. Presupuesto base de licitación:
 

Importe total: sesenta y cinco mil euros (65.000 euros) IVA incluido.
5. Garantías:
 

Importe total: 2% del presupuesto de licitación: Mil trescientos euros (1.300 euros).
6. Obtención de documentación e información:
  - a) Entidad: Diputación de León.  
Servicio de Contratación y Patrimonio.
  - b) Domicilio: Ruiz de Salazar; 2.
  - c) Localidad y código postal: León 24071.
  - d) Teléfono: 987 292 151/52 - 292 285.
  - e) Telefax: 987 232 756.
  - f) Internet: Página web de la Diputación de León: [www.dipuleon.es/ciudadanos/contratacionypatrimonio](http://www.dipuleon.es/ciudadanos/contratacionypatrimonio).

g) Fecha límite de obtención de documentos e información: Hasta la fecha de admisión de ofertas.

7. Requisitos específicos del contratista:

Ver pliego de cláusulas administrativas particulares y prescripciones técnicas particulares.

8. Presentación de las ofertas o de las solicitudes de participación:

a) Fecha límite de presentación: Hasta las catorce horas del decimoquinto día natural a contar desde el siguiente a la fecha de publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. Si dicho plazo finalizara en sábado o festivo será prorrogado hasta el siguiente día hábil.

b) Documentación a presentar: Ver pliego de cláusulas administrativas particulares y prescripciones técnicas particulares.

c) Lugar de presentación:

Diputación de León.

Servicio de Contratación y Patrimonio.

C/ Ruiz de Salazar, 2.

León 24071.

d) Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta: Tres meses a contar desde la apertura de las proposiciones.

9. Apertura de las ofertas.

a) Entidad: Excm. Diputación Provincial de León.

b) Domicilio: Ruiz de Salazar, 2.

c) Localidad: León.

d) Fecha: El primer martes siguiente a la fecha del vencimiento del plazo de presentación de ofertas (no se computa la semana en la que termine el plazo de presentación de plicas), si éste fuera festivo, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

e) Hora: 12.00 h.

10. Otras informaciones:

11. Gastos de anuncios: A cargo del adjudicatario.

León, 22 de enero de 2008.-El Vicepresidente Segundo (por delegación de firma de la Presidenta, resolución nº 6046/2007, de 29 de noviembre), Cipriano Elías Martínez Álvarez.

664

53,60 euros

## Administración Local

### Ayuntamientos

LEÓN

PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 03-03 "CANTAMILANOS": APROBACIÓN DEFINITIVA

El Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de diciembre de 2007, acordó aprobar el Proyecto de Estudio de Detalle en el emplazamiento de referencia, según documentación presentada por la Junta de Propietarios del Sector NC 03-03.

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 aplicación y relación de los demás documentos que integran el citado instrumento de planeamiento) y en el *Boletín Oficial de Castilla y León*.

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 la parte resolutive 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.

"... Se acordó:

1º.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Estudio de Detalle del Sector de Suelo Urbano no Consolidado NC 03-03 del Plan General de Ordenación Urbana, presentado el día 7 de mayo de 2007 por la Junta de Propietarios del Sector Cantamilanos y redactado por el Arquitecto don Juan Somolinos Zaldívar, que tiene como objeto establecer la ordenación detallada del citado sector de suelo que linda, al sur, con un tramo de la Ronda Interior-Eras de Renueva, y, al este, con ciertos desarrollos urbanos existentes a lo largo de la carretera de Asturias. Ordenación detallada que da cumplimiento y es coherente con las determinaciones y parámetros establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de esta ciudad.

2º.- Dar traslado a la entidad Promotora de copia del Informe emitido en el expediente, con fecha 11 de diciembre de 2007, por la Confederación Hidrográfica del Duero, al objeto de dar debido cumplimiento a las prescripciones y obligaciones que en el mismo se señalan.

3º.- Notificar el presente acuerdo, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 61.2 y 140.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 174 de su Reglamento de desarrollo a la Administración del Estado, a la Confederación Hidrográfica del Duero, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Administración de la Comunidad Autónoma, adjuntando al oficio de notificación a esta última un ejemplar del instrumento aprobado con todos sus planos y documentos, junto con su soporte digital, para su traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

4º.- Publicar este acuerdo de aprobación definitiva en el *Boletín Oficial de Castilla y León* y de la provincia, con las particularidades previstas en el artículo 61.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 175 de su Reglamento de desarrollo. Teniendo esta publicación carácter gratuito a tenor de lo dispuesto en el artículo 175 del RUCyL, circunstancia que se pondrá en conocimiento de los responsables de los distintos boletines.

5º.- Dar traslado del acuerdo a las Adjuntías de Obras y Establecimientos, a efectos de lo dispuesto en el artículo 53.2 de la Ley de Urbanismo, relativo a la finalización del plazo de suspensión de licencias.

6º.- Dar traslado del presente acuerdo a la Dirección General de Catastro, junto con un ejemplar debidamente diligenciado, 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."

Sometida a votación la propuesta contenida en el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Vivienda, Obras, Infraestructuras y Parque Móvil en reunión celebrada el 17 de diciembre de 2007, anteriormente transcrita, el Pleno Municipal acordó por unanimidad su aprobación.

DI. Documentación informativa

DI-MI Memoria informativa

Título I Características del ámbito

Cap. I. Características físicas y territoriales

1.1. Emplazamiento. Aspectos generales

1.2. Medio natural. Elementos protegibles de valor natural o cultural

1.3. Ámbito de actuación. Delimitación del sector

Cap. 2. Usos del suelo existentes

2.1. Edificaciones y usos existentes. Dotaciones urbanísticas

2.2. Redes de servicios actuales. Puntos de enganche y acometida

2.3 Estructura de la propiedad.

Título II. Determinaciones existentes

Cap. 1. Planeamiento urbanístico y territorial vigente

1.2. Evaluación de impacto ambiental

1.3. Legislación urbanística. Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León

1.4 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Determinaciones

1.5. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Documentación

Cap. 2. Determinaciones de ordenación general

2.1. Encuadre del Estudio de Detalle en el planeamiento general

2.2. Objetivos del Plan General. Memoria del fragmento 03

DN. Documentación normativa

DN-MV Memoria vinculante

Título I Conveniencia y oportunidad

1.1- Conveniencia y oportunidad. Antecedentes. Circunstancias de temporalidad

1.2- Objeto. Promotor y redactores del documento

1.3- Habilitación

Título II Objetivos y propuestas de ordenación

II.1- Cuestiones generales y contexto del sector

II.2- Características ordenación. Zonificación y calificación. Áreas residenciales y dotacionales. Cumplimiento de prescripciones reglamentarias y planificadoras

II.3- Red viaria. Infraestructuras proyectadas

Título III Ordenación general (Justificación del cumplimiento)

III.1- Artº 132 RUCyL. Coherencia con Plan General

III.2- Parámetros Reglamento de Urbanismo y Plan General

Título IV Ordenación detallada

IV.1- Determinaciones según el Reglamento de Urbanismo

Título V Cuadros síntesis

Cap. 1. Acrónimos de Usos

Cap. 2. Acrónimos de Tipologías

Cap. 3. Tablas síntesis

DN-EE Estudio económico

Cap. 1. Cuestiones generales

Cap. 2. Programación de actuaciones

Cap. 3. Estudio económico

Cap. 4. Presupuesto

Cap. 5. Financiación

#### ÍNDICE

DN-NU Normativa urbanística

Título I Disposiciones generales

Cap I Normas de carácter general

Artº 1 Objeto y naturaleza jurídica

Artº 2 Ámbito territorial

Artº 3 Alcance

Artº 4 Obligatoriedad

Artº 5 Vigencia

Artº 6 Efectos

Artº 7 Modificaciones

Artº 8 Contenido documental y determinaciones

Artº 9 Normas de interpretación

Artº 10 Condiciones del planeamiento general

Cap. 2 Régimen urbanístico del suelo

Artº 11 Clasificación del suelo

Artº 12 Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General

Artº 13 Calificación del suelo

Título II Ordenación detallada

Cap. 1. Condiciones específicas de los usos (predominante, compatible, prohibido). Tabla síntesis de usos

Artº 14 Usos pormenorizados

Artº 15 Coeficientes de ponderación

Cap. 2. Condiciones específicas de edificación. Regulación de las tipologías edificatorias

Artº 16 Ordenanza EA

Artº 17 Ordenanza MC1

Artº 18 Ordenanza MC2

Artº 19 Ordenanza SG-EL

Artº 20 Ordenanza DEL

Artº 21 Ordenanza DEQ

Artº 22 Ordenanza VI

Cap. 3. Cálculo del aprovechamiento medio

Artº 23 Aprovechamiento medio

Título III Condiciones de urbanización

Artº 24 Normas generales de urbanización

Título IV Desarrollo y gestión

Artº 25 Unidades de actuación

Artº 26 Sistema de gestión

Artº 27 Plazos para el cumplimiento de deberes

Artº 28 Reparcelación. Parcelaciones urbanísticas

Artº 29 Licencias y autorizaciones

Artº 30 Normas generales de edificación

Artº 31 Normas generales de los usos

#### ANEXOS

A.1. Síntesis del Plan Parcial

A.2. Fichas síntesis del sector

DI. Documentación informativa

DI-MI Memoria informativa

Título I. Características del ámbito

Capítulo I. Características físicas y territoriales.

1.1. Emplazamiento. Aspectos generales

La descripción de la situación territorial del sector NC03-03 viene perfilada, genéricamente, en la propia documentación de la Memoria del Plan General de Ordenación. En ella se indica que el sector incluye la totalidad de los terrenos vacantes que restan entre el NC03-02 (es decir, un sector más amplio colindante) y las manchas del suelo urbano consolidado existente en la confluencia de la avenida de Asturias y la denominada Ronda Interior. Vía, esta última, que transcurre por una trinchera del terreno y que presenta unas características relevantes para ser considerado límite de sector.

El sector sería, de hecho, una subdivisión del anteriormente mencionado sector NC03-02, estaría ubicado en una posición que puede situarse al noroeste del núcleo urbano de León y del propio municipio. Formaría parte, como se aprecia en un plano de la ciudad, de una cuña de suelo con un bajo nivel de ocupación residencial, que se introduce en suelo urbano con un importante nivel de consolidación. Tal situación, en el conjunto del área que reúne semejantes condiciones, estaría relacionado con una serie de circunstancias históricas como la vinculación a las instalaciones militares del cuartel de San Marcelo y a la extracción de arcillas en la loma de Cantamilanós.

Su superficie en la ficha del PG sería de 69.178,41 m<sup>2</sup>, no obstante la superficie real es de 69.307,43 m<sup>2</sup>. Es una extensión amplia para tratarse de un SUNC.

Se situaría el conjunto de sectores del ámbito, en el área de Cantamilanós, en un suelo situado entre la avenida de Asturias, la Ronda Interior; área del Polígono de Eras, en su extremo oeste, y la zona de depósitos de agua, que formarían parte de los sectores NC03. Todo ello, como se ha señalado, dentro del Fragmento 03, según la nomenclatura territorial del Plan General.

Individualizando el sector, y con referencia a sus determinaciones específicas en el Plan General, sus lindes serían los siguientes:

- Norte Sector NC 03-02
- Oeste: Sector NC03-02 y Ronda Interior
- Sur: Suelo urbano consolidado con frente, en diversas situaciones, a las calles Cantamilanos y Laceana. SOA 03-02.
- Este: Avenida de Asturias, suelo urbano consolidado con frente a las calles Ponjos y Silencio y áreas de suelo urbano consolidado de las calles Cebolledo y Antonio Gaudí.

Forma parte, junto al resto de sectores del Fragmento NC03, de un área global atravesada por la carretera de Carbajal, a la cual no llega el sector específico, puesto que lindaría, como se ha señalado, con la Ronda Interior, con las características topográficas de referencia.

El conjunto del Fragmento NC03 presenta unas circunstancias muy diferenciadas entre sus dos mitades: oeste y este. La primera está totalmente urbanizada, mientras que la oriental, donde se ubica el sector específico, no estaría desarrollada. En ella los sectores que la integran tienen unos elementos comunes y otros específicos. Por ello, para desarrollar el sector NC03-03 habría que tener en cuenta las determinaciones específicas de la ficha y de la propia memoria del PG, pero, además, algunas cuestiones generales presentes en la ficha del sector NC03-02, a la cual habría que remitirse. Ésta es una consecuencia de la situación territorial del sector, de las características poblacionales, topográficas e, incluso, geotécnicas.

#### 1.2. Medio natural. Elementos protegibles de valor natural o cultural

De la información derivada del propio PG se deduce que, salvo las determinaciones de conservación como espacio libre del borde oeste del sector, el resto del espacio, donde se concentraría la edificación, carece de espacios naturales relevantes.

El espacio concreto no está urbanizado, si bien por sus bordes este y sur lindaría con suelo consolidado y concretamente con las traseras de las edificaciones. Por tal razón la propia ficha del sector incluye determinaciones relativas a las condiciones de la edificación a situar en el borde. Esta situación territorial permitiría un desarrollo inmediato del área y permitiría, a su vez, la interconexión con otros sectores colindantes, cuestiones todas ellas que tienen reflejo importante en el contenido de la ficha.

El modelo de ocupación del espacio, que no tanto el de ordenación, está presente en la propia ficha del PG, cuando libera de edificación la ladera situada en su borde occidental. Esta exclusión de la edificación del espacio más abrupto, con fuertes riesgos de deslizamiento, es la característica esencial del planeamiento, junto con el tratamiento de las paredes medianeras de los suelos colindantes. También es característico la vinculación de ese tratamiento con suelos colindantes. Así ese espacio dotacional, de borde oeste, de sistema general y local, sería continuación de otros espacios de igual naturaleza previstos en sectores colindantes. El sector sería, de hecho, como se viene reiterando, una segregación durante la tramitación del planeamiento general, del sector NC03-02, donde se describe genéricamente la zona. La memoria del PG manifiesta expresamente respecto a este sector NC03-03 que: "constituyendo estos terrenos unidad fisiográfica con los del sector anterior, las determinaciones que el plan establece responden obviamente a los mismos objetivos referidos para aquel".

##### 1.2.1. Accesibilidad

El Plan general señala específicamente en la propia ficha del sector que la red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes y completa la estructura urbanística del ámbito, definiendo la forma de realizar el cierre de la red capilar existente.

Destaca, por un lado, la posibilidad de conexión inmediata, a través de cuatro calles existentes, que se prolongarían, con la Avda. de Asturias. No obstante, las características de esta red, con anchos de 12/14 metros, contribuye a definirla como una red secundaria, aunque, como se ha señalado, permitiría una accesibilidad inmediata desde el inicio de la ejecución del sector y la conexión del resto de los servicios urbanos.

La red principal, y la accesibilidad fundamental del sector, estaría constituida por el vial o eje complementario de 18 metros de

ancho, que conectaría con el centro de la ciudad y accesos exteriores, atravesando la Ronda Interior y bordeando el área de SOA NC 03-02, para después, en la glorieta, conectar con el sector NC 03-02. Respecto a este último, se produce la particularidad de que darían frente manzanas edificables del presente sector.

##### 1.2.2. Vegetación y paisaje

Esta cuestión está ampliamente descrita en el propio Plan General, donde destaca, además de la definición de las características del suelo anteriormente reproducidas, la manifestación de que se trata de un área que, a pesar de su situación en proximidad al centro de la ciudad, se encuentra casi desprovista de edificación. Estaría, pues, colindante con el propio suelo consolidado de la población, pero sin desarrollar por las razones expresadas. Formaría parte de la unidad fisiográfica del cerro de Cantamilanos. Se trata de un suelo de secano situada en una loma, con fuerte pendiente en su mitad oeste, mientras que el resto se configuraría como la meseta superior del mismo con un frente panorámico de la ciudad.

La vegetación, salvo en algunas áreas de ladera, es muy escasa, testigo en gran parte de su utilización como espacio de extracción e implantación de tejares y otras prácticas posteriores, como colocación de postes para actividades de prácticas propias de Telefónica e, incluso, de MotoCross. Esta última ha producido la apariencia de unas sendas o caminos, cambiantes, cuando, en realidad, los mismos en su configuración efectiva y jurídica no existen. No se conoce en el área la presencia de aspectos significativos relativos a la flora y a la fauna. Los terrenos carecen de uso forestal o agrícola, no observándose ningún tipo de cultivo o plantación.

Una de las decisiones del Plan General, derivada de las circunstancias topográficas, geotécnicas y paisajísticas, sería la decisión de conservar como zona verde o espacio libre del área de ladera de fuerte pendiente. Se pretende la "naturalización", valga la expresión sin necesidad de entrecornillar, como figura en el PG, pues está perfectamente reconocida por el DRAL. Se construiría sobre ella un parque. Permitiría no sólo mantener las condiciones del área como receptor de vistas, posiblemente las más destacadas del espacio circundante a la ciudad, sino permitir, igualmente, el disfrute colectivo y posibilitar los valores que tienen como emisor. Todo ello en un espacio característico en ladera, que se extendería a otros sectores colindantes.

El área, como se ha apuntado, dispondría de una apreciable relevancia paisajística, lo cual se reconoce en todas las guías de la ciudad, cuando hacen referencia al cerro de Cantamilanos y ofrecería las más valiosas perspectivas lejanas de la misma, según expresión del Plan General. Concepto en el que, por la creciente integración y proximidad al casco, cabría sustituir la lejanía por la panorámica. Ello obliga también, como determina la propia ficha del sector, a preservar de la edificación el lado oeste del mismo y a evitar, en cualquier caso, la edificación en altura en espacios en pendiente.

##### 1.2.3. Topografía

Se parte de la base de que la determinación específica del PG para el sector no incluye ninguna referencia topográfica. Habría que acudir a la remisión que hace al sector NC03-02, cuyo contenido se da por reproducido.

La incidencia de la topografía en la ordenación detallada del sector presente en el Plan General, queda detallado en la ficha específica, cuando manifiesta:

"Garantizar los valores paisajísticos que aporta la perspectiva, desde la zona occidental del municipio, de la ladera natural del cerro de Cantamilanos, liberando a la vez de implantaciones edificatorias toda la zona de pendientes más abruptas, y por lo tanto con fuertes riesgos de deslizamiento, localizadas a lo largo de la mitad oeste del Sector, incorporándose la totalidad de los suelos de la ladera natural al sistema de dotaciones urbanísticas bien sea de carácter general o local."

Más adelante en la propia ficha cuestiona la posibilidad de edificación en altura en ciertas áreas relacionadas con la topografía originaria, al determinar:

"La ordenación del Sector evitará la disposición de edificaciones en altura sobre suelos con pendiente corregida (resultante de

la red viaria) superior al 10% medida en cualquier dirección y sentido”.

Destaca, aunque básicamente en el ámbito oeste del sector, una disposición del terreno con ladera pronunciada. Las cotas del terreno estarían situadas entre 851,00 m y 880,00 m. Esta última cota se integra en la parte más elevada del cerro en el sector. Se situaría en las proximidades donde el Plan General prevé la glorieta que limita con el sector NC03-03.

El espacio, de mayor pendiente, estaría conceptualizado todo él, siguiendo el modelo determinado por el Plan General, de sistema general de espacios libres (SG-EL) más un complemento de dotaciones locales en su borde este (DU). Sería continuación del igualmente sistema general integrado en el colindante sector NC03-03. Esta determinación figura en la ficha de ordenación del sector, al disponer: “El sistema general de espacios libres existente en la zona oeste deberá constituirse como parte del parque urbano definido en el sector NC03-02, y por lo tanto deberá recibir un tratamiento homogéneo a éste”.

En definitiva, la zona de mayor pendiente coincide, en sus partes esenciales, con el tratamiento de los suelos complementarios y dotacionales. Es una decisión del Plan General en sus condiciones de desarrollo y que, dado su carácter, no puede ser desconocido por el Estudio de Detalle.

Por el contrario, en otras áreas, a partir genéricamente de la cota 873,00 m, salvo la cima del cerro que tiene una mayor altura, como se ha señalado con anterioridad, respondería a espacios de poca pendiente, constituyendo, de hecho, una configuración en meseta. Se extiende por el sureste del sector, en mayor o menor proporción, con presencia en todos los lados norte, sur y este. Facilitaría las conexiones del sector en todos estos ámbitos como continuación de viarios existentes y la apertura a la avenida de Asturias.

Es necesario señalar que en este espacio central se constata la existencia de una fuerte hondonada o depresión del terreno situado en las proximidades de la futura glorieta y en área residencial. Respondería a actividades extractivas, tanto la señalada por el Plan General como a situaciones posteriores.

Las determinaciones específicas figuran en el documento y plano topográfico que se aportan y que forman parte del presente Estudio de Detalle.

#### 1.2.4. Hidrología

No existe ninguna presa, curso de agua o cauce público dentro del ámbito territorial del sector. No obstante, alguna vaguada podría servir ocasionalmente para recoger escorrentías de agua de lluvia.

#### 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.

Los sedimentos terciarios presentan una disposición subhorizontal y una potencia de varios cientos de metros. En ellos puede distinguirse entre los pertenecientes al Terciario inferior (Mioceno), un conjunto molásico que puede subdividirse a su vez en dos conjuntos genética y litoestratigráficamente parecidos y los pertenecientes al Terciario superior (Plioceno), dispuestos discordantes sobre los anteriores aunque con características similares.

Los terrenos objeto de estudio se caracterizan, fundamentalmente, por materiales del Mioceno (Neógeno-Plioceno) correspondiente. El Plan General hace destacar las características arcillosas del terreno con lo que ello comporta para el proceso edificatorio.

#### Climatología

Corresponde al modelo general de la ciudad, básicamente en su borde noroeste. Tiene, como todo el conjunto, unas condiciones climáticas de características propiamente continentales, con fuertes contrastes, vientos fríos y secos, altas presiones, largas etapas de heladas y lluvias, en general escasas y mal distribuidas.

Las temperaturas medias estarían, en general, por debajo de lo que se denomina línea de confort térmico. Los días con temperaturas extremas, es decir, aquellos superiores a 30° C e inferiores a 0° C serían superiores a 15 cada mes, excepción hecha del otoño que es

la estación con clima más suave. La presión atmosférica es bastante constante a lo largo del año y las precipitaciones, con fluctuaciones de año en año, están en un promedio de 477,77 l/m<sup>2</sup>.

En cuanto a la humedad del aire la misma alcanza valores importantes, más altos en otoño e invierno y más elevada en los suelos situados en una cota más baja. Las cotas más altas reúnen una mayor insolación y una menor presencia de nieblas.

En lo que se refiere a la evapotranspiración potencial, cabe decir que los meses de noviembre a marzo registran un exceso de agua, mientras que de julio a septiembre es de carencia. El índice sería de 0,7 el mes de enero y 1,5 en julio.

#### 1.2.7. Geotecnia

El Plan General hace una descripción amplia de las circunstancias geotécnicas, no sólo del sector, sino también de los espacios que conforman el Fragmento 03 en su mitad este y que obliga a limitar la edificación a aquellas áreas donde la problemática es menos relevante. El mencionado Plan General lo resalta en el sector 03-01. Estaría derivada esta problemática de las características arcillosas del suelo y la actividad extractiva desarrollada. Las circunstancias de deslizamientos se concentraría, de modo relevante, en la zona de ladera que el planeamiento general reserva para espacios libres.

En este sentido, una de las decisiones del Plan General, derivada de las circunstancias topográficas, geotécnicas y paisajísticas, sería la decisión de conservar como zona verde o espacio libre del área de ladera de fuerte pendiente. Se pretende la naturalización. Se construiría sobre ella un parque. Permitiría no sólo mantener las condiciones del área como receptor de vistas, posiblemente las más destacadas del espacio circundante a la ciudad, sino permitir, igualmente, el disfrute colectivo y posibilitar los valores que tiene como emisor. Todo ello en un espacio característico en ladera, que se extendería a otros sectores colindantes.

El Plan General hace una descripción amplia de las circunstancias geotécnicas, no sólo del sector, sino también de los espacios que conforman el Fragmento 03 en su mitad este y que obliga a limitar la edificación a aquellas áreas donde la problemática es menos relevante. Lo resalta en el sector 03-01.

#### 1.2.8. Elementos de valor natural o cultural

Se trataría de una cuestión integrada, básicamente, en los objetivos marcados por el Plan General y que se han venido analizando y reiterando en los capítulos anteriores.

De sistematizar los mismos, cabría añadir:

Se trataría más que de conservar el paisaje de su recuperación y mejora. A ello se uniría la incidencia que tendría en el conjunto de la ciudad.

Se pretende una naturalización de los terrenos situados en el lado oeste del sector. Sobre él se desarrollaría un parque, que permita la deseada recuperación del espacio, pero ahora no solo como productora de vistas, sino también como receptora de las mismas.

Preservar las perspectivas lejanas del cerro Cantamilanos y el monte San Isidro, como penetración en cuña hacia el espacio urbano

Integrar las áreas situadas en el lado este del sector con los espacios colindantes ya edificados o edificables. Sería importante la mejora territorial que se produciría en la meseta más elevada por la eliminación de preexistencias, restos de antiguas actuaciones, integración de unidades morfológicas con paredes medianeras de áreas circundantes, y tratamiento de la edificación mediante una evidente mejora tipológica, con implantación, además, de un porcentaje de viviendas de protección.

#### 1.3. Ámbito de actuación. Delimitación del sector

Esta cuestión está ampliamente descrita en el propio Plan General, donde destaca, además de la definición de las características del suelo anteriormente reproducidas, la manifestación de que se trata de un área que, a pesar de su situación en proximidad al centro de la ciudad, se encuentra casi desprovista de edificación. Estaría, pues, colindante con el propio suelo consolidado de la población, pero sin desarrollar por las razones expresadas. Formaría parte de la unidad fisiográfica del cerro de Cantamilanos.

Se trata de un suelo de secano situada en una loma, con fuerte pendiente en su mitad oeste, mientras que el resto se configuraría como la meseta superior del mismo con un frente panorámico de la ciudad. Sería, además, uno de los fragmentos de un sector de mucha mayor superficie, que se subdividió a lo largo de la tramitación del Plan General.

La superficie señalada en la ficha, de 69.178,41 m<sup>2</sup> es corregida ligeramente, sin variar su ámbito, como resultado del correspondiente levantamiento topográfico. Resultan 69.307,43 m<sup>2</sup>, que son los que se tienen en cuenta para todas las determinaciones de ordenación y estándares. No se produce, se reitera, ninguna variación de límites y sí la concreción sobre el terreno de las determinaciones prefijadas al efecto por el Plan General. Es preciso, en algunos supuestos, dividir las propiedades entre dos sectores, como ocurre con el NC 03-02, mientras que en otros, básicamente en el borde con el suelo urbano consolidado la integración de las propiedades sería completa.

Los límites del sector figuran recogidos al principio del presente documento y, por ello, se dan por reproducidos en el presente apartado.

El área, como se ha apuntado, dispondría de una apreciable relevancia paisajística, lo cual se reconoce en todas las guías de la ciudad, cuando hacen referencia al cerro de Cantamilanos y ofrecería las más valiosas perspectivas lejanas de la misma, según expresión del PG. Concepto en el que, por la creciente integración y proximidad al casco, cabría sustituir la lejanía por la panorámica. Ello obliga también, como determina la propia ficha del sector, a preservar de la edificación el lado oeste del mismo y a evitar, en cualquier caso, la edificación en altura en espacios en pendiente.

No existe incidencia hidrológica en el ámbito, por lo que no cabe realizar una referencia específica a la cuestión.

Sí sería relevante, con incidencia en el paisaje, en el ámbito del alto del cerro la existencia de procesos edificatorios colindantes, con la evidencia de numerosas paredes medianeras. Una de las decisiones del PG en este sentido sería que el desarrollo planificador tapase la totalidad de las mismas, con evidente influencia en el impacto territorial y paisajístico.

## Cap. 2 Usos del suelo existentes

### 2.1 Edificaciones y usos existentes. Dotaciones existentes

El sector está absolutamente carente de construcciones y edificaciones, pero, como se ha señalado con anterioridad, colindante con ellas y con suelo urbano consolidado.

No consta, por tanto, la existencia de dotación pública ni calle alguna, que puedan considerarse de dominio y uso público. Las rodadas existentes sobre el terreno se derivarían de la incidencia hace algunos años de prácticas de moto-cross. En definitiva que todo el terreno sería susceptible de generar el correspondiente aprovechamiento urbanístico.

### 2.2. Redes de servicios actuales. Puntos de enganche y acometida.

El sector NC 03-03, objeto del presente Estudio de Detalle, presenta un frente de contacto en sus lados este y sur con suelo urbano consolidado, incluso entra en relación directa con un tramo de la Avda. de Asturias. Presenta igualmente conexión con las calles Ponjos, Silencio, Cebolledo, Gaudí y Laceana. En otros ámbitos limita con suelos urbanos no consolidados pertenecientes al mismo fragmento del Plan General 03 y en proximidad a la Ronda Interior. Si bien tiene, como se ha señalado, varios puntos de contacto con el suelo consolidado, el viario estructurante del sector estaría vinculado al conjunto de los suelos no consolidados colindantes.

El sector que, como se ha señalado en otros apartados no cuenta con ninguna edificación ni infraestructura viaria, no dispondría propiamente de servicios en su interior, salvo una línea eléctrica, pero sí, en situación de borde, de aquellos propios del suelo consolidado colindante. Servicios que, en general son limitados para el sector. De ahí la necesidad de su refuerzo o la búsqueda de nuevas alternativas, como se describe más ampliamente en el capítulo correspon-

diente a los nuevos servicios a implantar. Sería, por tanto, un suelo urbano no consolidado más por el carácter de envolvente urbana que por la disponibilidad directa in situ de los servicios.

El Plan General estima que la red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes. No establece después ninguna determinación concreta relativa a los servicios, ni a los existentes ni a los proyectados. Sí se establece la condición de que se evitará la disposición de edificaciones en altura sobre suelos con pendiente corregida (resultante de la red viaria) superior al 10%, medida en cualquier dirección y sentido.

En planos de información se señalan la ubicación y condiciones de los servicios e infraestructuras existentes, básicamente vinculados con el suelo urbano consolidado. El grado, y sobre todo el nivel y suficiencia para el sector es muy desigual, pues parte del área circundante dispone de una red escasa que, salvo modificación o refuerzo, difícilmente puede utilizarse.

#### 2.2.1. Saneamiento

El punto de acometida que se entiende adecuado para el sector estaría constituido por el colector que transcurre por la calle peatonal próxima al centro de Ocio y Deporte en el polígono de Eras de Renueva

#### 2.2.2. Abastecimiento de agua.

Si bien las zonas próximas disponen de servicio de agua, la capacidad del servicio se entiende muy limitada para el sector. El abastecimiento actual a las zonas del barrio de Cantamilanos, tanto en lo que se refiere al depósito situado al norte de la Ronda Este, como la tubería que conduce el agua a este barrio es insuficiente. Necesidad de instalación de una red que suministre el agua necesaria a la presión suficiente. Utilización de los depósitos cerrados de la carretera de Asturias, como se justifica en el apartado correspondiente.

#### 2.2.3. Energía eléctrica

El suministro de energía eléctrica lo proporciona en la actualidad la compañía Iberdrola SA. Se contemplan las actuaciones necesarias para el soterramiento de la línea aérea de media tensión de 13.2/20 kV que transcurre por el ámbito. Está previsto realojar el CT-Aéreo de la calle Silencio en un hueco que se dejará libre. La red de distribución de baja tensión será igualmente subterránea. En cuanto a la energía eléctrica para el alumbrado público se tomará directamente de los CTS2-SUR que se ha previsto para la electrificación completa del sector.

#### 2.2.4. Gas natural

A pesar de lo relativamente reciente implantación del gas natural en la ciudad de León, existen diversas conducciones próximas. En el plano de la red de gas figuran reflejadas las canalizaciones existentes en la zona urbana contigua al sector. Su trazado ha de ser subterráneo.

#### 2.2.5. Telefonía

Por encontrarse colindante al tejido urbano, se localizan en la zona diversas canalizaciones de telefonía. De ahí que no fuere preciso efectuar un largo recorrido de conexión.

#### 2.2.6. Televisión por cable

Al igual que sucede con otras infraestructuras, existen conducciones de televisión por cable y de otras telecomunicaciones en el entorno del sector.

#### 2.2.7. Resto de infraestructuras.

Deberán tratarse, al igual que los servicios mencionados, con las compañías suministradoras de cada uno de ellos.

### 2.3. Estructura de la propiedad.

Esta es una cuestión que, además de ser uno de los principales factores de viabilidad, motivó, incluso, la segregación respecto al conjunto de ámbitos que comprendía el originario sector NC-03. Se entendía que la delimitación tan amplia originaria convertía en problemático el desarrollo, cuando, con cierta disgregación, tal viabilidad se incrementa, y de modo relevante en el presente sector, como se señala a continuación, reproduciendo la memoria del Plan General:

“La inclusión de estos terrenos en un sector de ordenación independiente del anterior (es decir, el NC03-02) responde en primer

lugar a una muy diferente casuística urbanística que aquí existe con relación a las situaciones a atender desde el anterior, así como a las notables diferencias existentes en las características de la propiedad, factor éste que tiene notable incidencia en los objetivos de gestión de este Plan".

La primera de las cuestiones, del párrafo reproducido del Plan General, haría referencia a la más fácil integración territorial y viaria del presente sector. Territorio, donde la ficha, al contrario del sector colindante, no hace referencia alguna a la cuestión de los accesos, e, incluso, en cierta medida, a las circunstancias topográficas y geotécnicas, más relevante en el sector NC03-01.

La segunda, específica de este apartado, se refiere a la situación del ámbito relativa a la distribución de la titularidad del suelo. Ello se deriva, de modo relevante, del hecho de una menor incidencia del número de propietarios que ven incluidas, total o parcialmente, sus terrenos en el sector, lo que supone, además, una superficie media por parcela de gran extensión. Cuestión que facilita, como se señala a continuación, la gestión del suelo, dado igualmente el posicionamiento al efecto de la totalidad de sus titulares.

El número total de fincas sería en la actualidad de 11, con la particularidad de que algunas de ellas pertenecerían ya al mismo titular, pero algunas otras estarían pro indiviso.

La distribución superficial sería la siguiente:

Finca nº 1	368,22 m <sup>2</sup>
Finca nº 2	7.241,78 m <sup>2</sup>
Finca nº 3	9.050,18 m <sup>2</sup>
Finca nº 4	4.800,53 m <sup>2</sup>
Finca nº 5	6.000,00 m <sup>2</sup>
Finca nº 6	5.947,93 m <sup>2</sup>
Finca nº 7	4.819,00 m <sup>2</sup>
Finca nº 8	24.563,51 m <sup>2</sup>
Finca nº 9	4.157,02 m <sup>2</sup>
Finca nº 10a	1.805,15 m <sup>2</sup>
Finca nº 10b	554,11 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>69.307,43 m<sup>2</sup></b>

Todo ello sería, como se ha apuntado, una determinación provisional, derivada de las mediciones catastrales y topográficas, pendiente del correspondiente reajuste de la medición real, a que hace referencia el artículo 103 del Reglamento de Gestión y de su configuración registral. Todo ello a desarrollar en el correspondiente Proyecto de Actuación. Hay que señalar que la anterior referencia incluye la superficie de las fincas integradas en el sector, pues en alguna de ellas lo es parcial, como ocurre con gran parte de las colindantes con el sector NC 03-02.

En todo caso, es importante resaltar que la totalidad de propietarios, incluidos todos los titulares de las parcelas pro indiviso, han firmado un documento o convenio de intenciones, que se aporta. En él, entre otras cuestiones, se comprometen en el desarrollo del sector por el Sistema de Concierto. Sería así, salvo mejor criterio, uno de los pocos supuestos de desarrollo de sectores, donde incidiendo más de una propiedad todos ellos se ponen de acuerdo por unanimidad para un desarrollo común.

Por otra parte, no existiría en el ámbito ningún camino público, por lo que no incidiría ninguna merma del aprovechamiento del sector. Las apariencias o signos de algún viario responderían, como ya se ha señalado con anterioridad al describir el terreno, a la incidencia en los últimos años de prácticas de motocross o actividades semejantes. Ello incide en la tipología de tales sendas y en la ubicación cambiante de las mismas.

Título II. Determinaciones existentes.

Cap. I. Planeamiento urbanístico y territorial vigente.

I.1. Instrumentos de ordenación del territorio. Normativa sectorial

Del análisis e información del territorio no se deduce la existencia de elementos catalogados o protegidos que deban conservarse por sus valores naturales o culturales, todo ello en orden al

cumplimiento de lo preceptuado por el articulado del RUCyL. No se conoce la existencia de normativa o planeamiento sectorial que pueda tener incidencia sobre el sector, ni en materia de protección natural ni cultural, salvo obviamente, las determinaciones relativas a la conservación de, aproximadamente, la mitad occidental del sector como espacio libre, vinculado a un mayor espacio de sistema general que se extiende por varios sectores más.

No existe afectación de cauces naturales. Cruza, sin embargo el sector una línea de media tensión que será objeto de soterramiento de acuerdo con las indicaciones de la Compañía suministradora. No se tiene constancia de la existencia de otras redes de infraestructuras, carreteras o dotaciones, tampoco la existencia de caminos de dominio público.

En el plano de delimitación de Áreas de Protección Arqueológica del término municipal, anexo al artículo 312 de la normativa del Plan General, no se incluyen ámbitos que afecten a terrenos del sector. El terreno, en la parte edificable, carece de arbolado. En todo caso, una de las decisiones planificadoras, como ya se ha señalado, sería la decisión de conservar como zona verde o espacio libre del área de ladera de fuerte pendiente. Se pretende la conservación de la situación natural. Se construiría sobre ella un parque. Permitiría no sólo mantener las condiciones del área como receptor de vistas, posiblemente las más destacadas del espacio circundante a la ciudad, sino permitir, igualmente, el disfrute colectivo y posibilitar los valores que tiene como emisor. Todo ello en un espacio característico en ladera, que se extendería a otros sectores colindantes.

En lo que se conoce, según información municipal, se encuentra en elaboración y tramitación el documento de "Directrices de Ordenación del Área Urbana de León" de ámbito subregional, como instrumento de ordenación del territorio, no habiendo recaído todavía el acuerdo de aprobación definitiva, por lo que no puede tenerse en cuenta el citado instrumento. No parece, de todos modos, que influya en las determinaciones del presente documento, que, además, estaría integrado en suelo urbano, de carácter no consolidado, de marcado carácter municipal.

No se conoce la existencia de normativa o planeamiento sectorial que pueda tener influencia sobre el sector, ni en materia de protección natural ni cultural. No existe afección de cauces naturales.

Como ya se ha expresado con anterioridad, el Plan General, cuando analiza el sector NC03-02, extensible al presente, si bien con una problemática que aquí menor, afirma que el terraplén existente en algunas áreas de ladera situadas, entre otros, al oeste de ambos sectores, habría agudizado el riesgo natural de deslizamiento, que el Instituto Tecnológico de España (1991) atribuye a esta zona en el mapa geotécnico y de peligrosidad natural de la ciudad de León y su aglomeración urbana. El Plan General prescribe para la zona de deslizamiento el carácter de espacio libre o zona verde de sistema general complementado con dotaciones locales. Todo ello con el objetivo de naturalizar el espacio, con la consiguiente mejora de las condiciones paisajísticas del terreno. Su utilización residencial habría sido, de todos modos, muy complicada.

De todos modos, la naturaleza arcillosa del terreno y la incidencia de las excavaciones existentes obliga a una evidente peculiaridad del modelo edificatorio, además de completar las unidades morfológicas con los espacios urbanos colindantes. Es importante, al efecto, el estudio geotécnico relacionado con la seguridad estructural de los edificios resultantes.

No existiría ninguna circunstancia que incidiría en las competencias de la Confederación Hidrográfica del Duero. Tampoco en carreteras, tanto autonómicas como estatales. Así, la pequeña incidencia con la avenida de Asturias lo sería en un tramo considerado por el PG como urbano consolidado. No incidirían las "Directrices de Ordenación del Área Urbana de León"

1.2 Evaluación de impacto ambiental

De acuerdo con lo establecido en el artículo 157 del RUCyL, "Trámite ambiental" el presente documento no constituye ninguno de los supuestos de instrumentos de planeamiento que deben someterse a trámite ambiental.

### 1.3 Legislación urbanística Ley 5/99 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 le aplique tal como se establece en el artículo 33 de la citada ley regional. Dicho precepto establece también la figura del Estudio de Detalle para el desarrollo del suelo urbano consolidado. Esta figura adquiere así un carácter semejante o equivalente, para ese ámbito, que el planeamiento parcial o especial, alejándose, por tanto, del carácter con el que habría figurado en la legislación nacional. Le corresponde el desarrollo de la ordenación detallada en el sector específico. Estos aspectos, como se desarrolla a continuación, tienen su concreción en el RUCyL

### 1.4. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. 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 aquéllos que, como es el caso, se elaboren para establecer la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada

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...", 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 las 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 SUNC, 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 urbano no consolidado comprende:

Calificación urbanística (artículo 94, con las especialidades de los artículos 102 y 103)\*.

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

Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos (artículo 95, con las especialidades de los artículos 104, 105 y 106).

Determinación del aprovechamiento medio (artículo 107).

Delimitación de unidades de actuación (artículo 108).

Usos fuera de ordenación (artículo 98).

Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99).

Áreas de tanteo y retracto (artículo 100).

"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 (1). La calificación urbanística comprende:

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

1<sup>o</sup>.- 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.

2<sup>o</sup>.- Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso de-

portivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales que no ocupen más de un 10 por 100 de la superficie.

b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica o de forma volumétrica. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor.

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 debe establecerse de forma que no se produzca un incremento del aprovechamiento ni de la densidad de población totales."

(1) (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:

1<sup>o</sup>.- El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por 100 del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

2<sup>o</sup>.- 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.

3<sup>o</sup>.- 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 Plan Parcial por apli-



cación 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 urbanizable delimitado.

Artículo 104.- Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos.

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.

Según reciente modificación de este artículo 104 del RUCyL, deben también tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

4. Al definir el sistema local de vías públicas deben analizarse los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector, así como las posibilidades de transporte respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria.

5. Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:

El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del organismo de cuenca.

El suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.

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

Se establece la obligación, para esta clase de suelo, de reservar 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante.

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 100. 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 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector para el sistema local de equi-

pamientos. 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 constituye 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 Estudios de Detalle 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 los Estudios de Detalle por aplicación del artículo 101.

1.5. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. 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, que se señalan a continuación:

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 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 rasantes.
- 4ª.- Servicios urbanos.
- 5ª.- Delimitación de unidades de actuación.

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.

#### Cap. 2. Determinaciones de ordenación general.

##### 2.1. Encuadre del Estudio de Detalle en el planeamiento general

Los instrumentos de planeamiento introducen la ordenación detallada en aquellos ámbitos de SUNC, donde el Plan General no contiene la misma, aun cuando, en algunos aspectos como la determinación de sistemas y la red viaria el grado de definición es importante. 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 a la nueva normativa del anterior planeamiento del año 82.

El Plan General establece, como es preceptivo, la ordenación de todo el término municipal, pudiendo establecer la ordenación detallada para diversos sectores de suelo urbanizable o urbano no consolidado, que no sería el caso

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 03 se refiere, donde se ubica el sector, los aspectos más relevantes que el Plan General señala para el área, se analizan de forma detallada en el epígrafe correspondiente a la Memoria Vinculante del presente documento.

En todo caso, el Plan General deberá establecer, de acuerdo con la legislación urbanística, 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 ellas, 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 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, y tienen desarrollo en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero.

Se pretende, en tal sistemática, el desarrollo, mediante Estudio de Detalle, del sector del suelo urbano no consolidado, denominado NC03-03, con una superficie estimada según medición oficial de 69.178,41 m<sup>2</sup>, si bien la real es de 69.307,43 m<sup>2</sup>.

Sus prescripciones de ordenación figuran recogidas en la ficha correspondiente del Plan General, que se reproduce a continuación:

#### Condiciones de desarrollo

#### Ordenación:

Garantizar los valores paisajísticos que aporta la perspectiva, desde la zona occidental del municipio, de la ladera natural del cerro de Cantamilanos, liberando a la vez de implantaciones edificatorias toda la zona de pendientes más abruptas, y por lo tanto con fuertes riesgos de deslizamiento, localizadas a lo largo de la mitad oeste del Sector, incorporándose la totalidad de los suelos de la ladera natural al sistema de dotaciones urbanísticas bien sea de carácter general o local.

El Sistema General de espacios libres existente en la zona oeste deberá constituirse como parte del parque urbano definido en el sector NC03-02, y por lo tanto habrá de recibir un tratamiento homogéneo a éste. La ordenación del Sector evitará la disposición de edificaciones en altura sobre suelos con pendiente corregida (resultante de la red viaria) superior al 10%, medida en cualquier dirección y sentido.

La ordenación detallada deberá garantizar unidades morfológicas completas (manzanas) de las edificaciones existentes en las calles Cantamilanos, Laceyana, Silencio, Ponjos, Cebolledo y Antonio Gaudí, en condiciones tales que no impliquen alteración sobre la ordenación dada a las mismas. La altura de las nuevas edificaciones que se implanten hasta completar tales unidades morfológicas no podrá ser superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado a las que completan.

#### Urbanización:

La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, y completa la estructura urbanística del ámbito definiendo la forma de realizar el cierre de la red viaria capilar existente, cumpliendo los objetivos de:

- Solamente se puede abrir un acceso al eje complementario y siempre con la condición que no implique giros a la izquierda.
- Deberá darse continuidad a las calles Laceyana, Silencio, Ponjos y Cebolledo.
- Permitir la continuidad peatonal de la calle Cantamilanos.

#### 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 Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES

## Normas Urbanísticas Locales

Red viaria y aparcamientos  
Espacios libres  
Equipamientos  
Servicios urbanos  
Otras condiciones generales

## Parámetros de ordenación del sector

## DETERMINACIONES SOBRE USOS

Global-predominante    Compatibles    Prohibidos

Residencial-plurifamiliar    Según Régimen General de Usos    Según Régimen General de Usos

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO

DENSIDAD DE EDIFICACION		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE (m <sup>2</sup> construíbles por cada m <sup>2</sup> de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el Sector)	ABSOLUTO (m <sup>2</sup> construíbles)	INDICE (número máximo de viviendas construíbles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector)	TOTAL ESTIMADAS(*) (número de viviendas)
0,65	44.965,97	40	277

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 destinada 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, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad dedicada a usos residenciales.

Se atenderá, asimismo, a lo dispuesto en el artículo 86.3.a) 1º del Reglamento, en cuanto a la densidad mínima de uso (min. 40 viv/ha).

## Sistemas generales nuevos incluidos

Red viaria (m <sup>2</sup> s)	Espacios libres (m <sup>2</sup> s)	Equipamientos (m <sup>2</sup> s)	Servicios urbanos	Totales
0	20.667,79	0	0	20.667,79

## 1.2. Objetivos del Plan General. Memoria del fragmento 03

La memoria del Plan General en el apartado que dedica al denominado fragmento 03, junto con la ficha individualizada del sector, que tiene la peculiaridad de remitirse a varios extremos de los sectores colindantes, revela los objetivos y propuestas que se establecen para el área, fruto del análisis y diagnóstico de este contexto

Es de resaltar que, el origen del sector y su inclusión en el Fragmento específico del PG, tiene una incidencia notable en el modelo de ordenación que se propone. Serían relevantes, al efecto, que la glorieta principal se situaría en el borde con el sector NC03-02 y que una parte del fondo edificable del sector colinda o da frente a un viario exterior, es decir, situado en el citado sector colindante. Ello obliga a completar el área, mediante un nuevo vial, básicamente peatonal. Posibilidad autorizable, según los propios términos de la ficha.

Se tratarían, por tanto, de sectores, que si bien independientes en su gestión por decisión del planeamiento general, después, presentarían elementos que evidentemente están relacionados. De todos modos las mejores circunstancias de comunicación con la situación de la titularidad, permiten que este sector se desarrolle primero, aunque en su ordenación pormenorizada hayan de tenerse en cuenta las servidumbres de borde entre los dos sectores.

En cuanto a circunstancias tanto planificadoras como de ordenación territorial, cabría destacar la determinación de configurar la ladera de fuerte pendiente al oeste, como espacio a preservar en su función de sistema general de espacios libres. Prescripción que se extendería por otros sectores.

Este marco de ordenación territorial estaría presente en todo el análisis de la cuestión en la Memoria del PG, cuando analiza la totalidad del Fragmento 03, al mantener:

"..Ambas zonas presentan importantes valores naturales si bien de escalas y efectos muy diferenciados: la mitad oeste cuenta con los valores que se derivan de su carácter de ribera fluvial, mientras que la mitad este ofrece una de las más valiosas perspectivas lejanas de la ciudad en el acercamiento desde el oeste del Alfoz.

Es precisamente desde el reconocimiento aceptación y evaluación de estos valores desde los que el Plan establece los objetivos generales para la ordenación del ámbito y que, sintéticamente, se concretan en:

Se trataría más que de conservar el paisaje de su recuperación y mejora. A ello se uniría la incidencia que tendría en el conjunto de la ciudad.

Se pretende una naturalización de los terrenos situados en el lado oeste del sector. Sobre él se desarrollaría un parque, que permita la deseada recuperación del espacio, pero ahora no solo como productora de vistas, sino también como receptora de las mismas

Preservar la perspectiva lejana de la ladera del cerro de Cantamilanos como penetración hacia el espacio urbano edificado del fondo escénico que aporta a la contemplación de la ciudad el Monte San Sidro

Integrar entre sí las áreas urbanas existentes en la franja más próxima al río y las situadas en la zona alta del cerro apoyadas sobre la carretera de Asturias".

Como ya se ha expresado con anterioridad, el Plan General, cuando analiza el sector NC03-02, extensible al presente, si bien con una problemática menor; afirma que el terraplén existente en algunas áreas de ladera situadas, entre otros, al oeste de ambos sectores, habría agudizado el riesgo natural de deslizamiento, que el Instituto Tecnológico de España (1991) atribuye a esta zona en el mapa geotécnico y de peligrosidad natural de la ciudad de León y su aglomeración urbana. El Plan General prescribe para la zona de deslizamiento el carácter de espacio libre o zona verde de sistema general complementado con dotaciones locales. Todo ello con el objetivo de naturalizar el espacio, con la consiguiente mejora de las condiciones paisajísticas del terreno. Su utilización residencial habría sido, de todos modos, muy complicada.

De todos modos, la naturaleza arcillosa del terreno y la incidencia de las excavaciones existentes obliga a una evidente peculiaridad del modelo edificatorio, además de completar las unidades morfológicas con los espacios urbanos colindantes. Es importante, al efecto, el estudio geotécnico relacionado con la seguridad estructural de los edificios resultantes

DN. Documentación normativa

DN-MV Memoria vinculante

Título I. Conveniencia y oportunidad

I.1 - Conveniencia y oportunidad. Antecedentes. Circunstancia de temporalidad

La determinación general de condiciones de ordenación del sector propias del Plan General figuran recogidas en los artículos 86 y 88 del RUC y L. Existen, al efecto, dos tipos de prescripciones: las normativas y aquellas otras que, autorizadas por la norma, serían propias del planeamiento general.

El alcance de ambas sería, en principio, semejante en cuanto al carácter de vinculación respecto al Estudio de Detalle. Si existiría, de todos modos, una diferenciación respecto al marco de referencia para su interpretación: En un caso el Reglamento y en el otro el Plan General de Ordenación. Ello con la particularidad de la existencia de criterios complementarios de interpretación en este documento para aquellas cuestiones no reguladas por ninguno de ellos y que figuran en la normativa.

En todo caso la conveniencia y oportunidad se relaciona con las propias determinaciones del planeamiento general, que ha delimitado el sector dentro del suelo urbano no consolidado, que sería el primer nivel del denominado planeamiento de ejecución. Se trata, además, del desarrollo de un sector de SUNC que facilitaría la ejecución de otros sectores colindantes, con la particularidad de que tendría una conexión directa e inmediata con los suelos urbanos colindantes de carácter consolidado. Es decir, que se trata de un sector

que puede ser objeto de desarrollo diferenciado y propio. Ello sin perjuicio, evidentemente, de que pueda y deba tener en cuenta las circunstancias de otros sectores colindantes con los que tendría una evidente conexión. En este sentido, cabe decir, como ya se ha expresado anteriormente, que el sector formaba parte de un ámbito más grande, que fue subdividido a lo largo de la tramitación del planeamiento general. Ello permite, dado el relativamente reducido número de propietarios, una gestión más simple por parte de la iniciativa privada que promueve el presente planeamiento.

Señalado lo anterior, queda patente la conveniencia del desarrollo del presente Estudio de Detalle, que se efectúa por la iniciativa privada, cumpliéndose así los objetivos previstos por el propio Plan General. Incide además el hecho de que igualmente habrían iniciado su desarrollo los sectores colindantes de SUNC, pudiendo cumplirse de este modo los objetivos completos que se fijan para el área por el planeamiento general.

En cuanto a circunstancias de temporalidad, cabe decir que la ficha no incluye ninguna prescripción o determinación que impida o condicione temporalmente el desarrollo del sector. A ello se uniría la cuestión, como se ha manifestado anteriormente, de que el reducido número de propietarios presentes en el sector facilitaría de modo considerable su desarrollo y ejecución por el sistema de concierto y, en todo caso por el sistema de compensación. Circunstancia que no está tan presente en otras áreas que, aparentemente, se encontrarían en la misma situación de inicio, cuando en realidad no sería así.

#### 1.2.- Promotor y redactores del documento.

Es objeto del presente documento la redacción del Estudio de Detalle del sector de Suelo Urbano No Consolidado NC 03-03 del Plan General de Ordenación Urbana de León.

La iniciativa es privada y corresponde a la "Asociación de Propietarios en constitución", de la que forman parte la totalidad de titulares, incluidos todos los partícipes de las fincas en pro indiviso. Su representante, como presidente de la misma sería D. Santiago Alegre Robla, con N.I.F. nº 09.698.577 Y, domiciliado a efectos de notificaciones en c/ Burgo Nuevo nº 8 1º 24001 León.

El equipo redactor está constituido por D. Juan Somolinos Zaldívar, Arquitecto Urbanista y D. Luis Carlos Iglesias García de Vicuña, Abogado.

#### 1.3.- Habilitación

El artículo 50 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 149 del RUCyL que la desarrolla establecen que los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento, otras Administraciones públicas y por los particulares. Este plan se elabora por la iniciativa privada, para la que existe, según la normativa citada habilitación suficiente.

### Título II. Objetivos y propuestas de ordenación.

#### II. 1.- Cuestiones generales y contexto del sector.

Señalados los antecedentes mencionados en el epígrafe anterior cabe decir que la mayor parte de las determinaciones relacionadas con este apartado figuran recogidas en la propia ficha del sector, que se han reproducido en el capítulo específico de la Memoria Informativa relativo a las Determinaciones de ordenación general. De ahí que no se reproduzcan tales cuestiones, salvo en aquello que se entienda imprescindible para el desarrollo del presente título.

El desarrollo del SUNC está regulado en los artículos 107 y siguientes del Reglamento. Cabe la ordenación directa, pero cuando la misma no esté determinada, como es el caso, es preciso hacer uso del planeamiento de ejecución.

- Su ejecución se efectúa mediante Estudio de Detalle. Este documento, sería, de hecho, un Plan Especial y tiene un alcance de ordenación muy superior al que le atribuye la legislación general. Es una novedad autonómica y, en ningún caso, cabría utilizar la doctrina o la jurisprudencia de la figura específica para evaluar su alcance y contenido.

El alcance de estas determinaciones figura recogida en el artículo 131 del Reglamento, cuando dispone:

"Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

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

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

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

El sector se sitúa en el Fragmento 03 del Plan General cuyas determinaciones han sido recogidas en otros apartados de este documento. El ámbito específico reúne la peculiaridad, al contrario de lo que sucede con otros sectores, de que tiene unas evidentes posibilidades de conexión a través de varias vías con el suelo urbano consolidado de la Avda. de Asturias. El sector lindaría, además del suelo consolidado con el sector no consolidado NC 03-02 y el área de planeamiento remitido SOA 03-02.

II.2.- Características de la ordenación. Zonificación y calificación. Áreas residenciales y dotacionales. Cumplimiento de prescripciones reglamentarias y planificadoras.

Entrando ya en los aspectos de ordenación detallada, cabe decir que el sector de NC03-03, se configura, como se ha señalado, de SUNC sin ordenación detallada, donde el Estudio de Detalle tendría la capacidad de desarrollo del Plan General e, incluso, de precisión. El grado de ordenación sería, además, limitado y no llegaría a cubrir más que en un bosquejo los extremos de ordenación que figuran recogidos en los artículos 101 y siguientes del Reglamento. No obstante, algunas de sus determinaciones no dejan de influir de forma decisiva en la ordenación detallada

Esta capacidad de ordenación de las determinaciones del Plan General, por parte del Estudio de Detalle, están presentes, igualmente, en el artículo 135 del RUCyL que remite a los artículos 101 a 108 del propio Reglamento

La capacidad de ordenación del Estudio de Detalle es muy importante. No obstante, habría que conservar las determinaciones esenciales del planeamiento general. Cuestión a determinar.

El alcance de las determinaciones de ordenación general referidas al SUNC, los parámetros de interés general para cada sector, serían, según el artículo 80.c) del Reglamento, los siguientes, de carácter normativo. A ellos habría que unir los que determine el propio Plan General. La sistemática de este apartado se realiza desde el análisis del cumplimiento de los criterios de ordenación detallada en cada uno de los apartados específicos según el artículo de referencia

Se incluye el mismo ámbito del sector que figura en el documento del Plan General. Se tiene en cuenta, en todo caso, la superficie real.

La ficha del sector solamente determina el carácter predominante del uso residencial plurifamiliar. Éste integra diversas zonificaciones residenciales, excepción hecha de la vivienda unifamiliar. Es decir pueden ser utilizados los diversos modelos de vivienda plurifamiliar e, incluso, de forma limitada, la unifamiliar

No determina, por tanto, el modelo concreto de vivienda plurifamiliar, aún cuando del modelo de la ficha, y de la disposición de los fondos, podría deducirse lo contrario. Por ello sería posible optar por alguna o varias de sus modalidades. No obstante, cabría indicar que si reuniría el carácter de prescripción de ordenación general propia, la inclusión en las condiciones del desarrollo del sector: la necesidad de garantizar en una parte del ámbito, unidades morfológicas completas (manzanas) con los edificios existentes en las calles Cantamilanós, Lacedana, Silencio, Ponjos, Cebolledo y Antonio Gaudí.

Existe, pues, un ámbito donde estaría obligado la utilización de modalidades de manzana cerrada en espacios situados en colindancia con suelos exteriores de tales características. También existe la prescripción de no edificar en áreas con pendientes superiores al 10 %, lo que, por ejemplo, habría imposibilitado la manzana cerrada en el espacio central, como podría deducirse del modelo indicativo del Plan General

Elo en condiciones tales de compatibilidad tipológica, que no implique alterar la ordenación dada a los mismos. Además, la altura de las nuevas edificaciones a implantar, hasta completar tales unidades morfológicas, no podría ser superior o inferior en más de una planta a la altura asignada -no la existente si no coinciden- con los edificios situados en suelo urbano consolidado al que completan necesariamente y que dan frente a las calles anteriormente mencionadas.

Supondría una prescripción de esta área específica, pero solo en el espacio necesario para configurar las manzanas como unidad morfológica. Resulta, entonces, de aplicación la asimilación a la Ordenanza de Extensión del vigente Plan General en la modalidad de EX1. Es decir, en el grado de manzana cerrada. Se hace uso, no obstante, de una modalidad propia que se denomina MC1, parecida, pero con sus propias peculiaridades. Para el resto no habría prescripciones y cabrían otras modalidades de la vivienda plurifamiliar e, incluso, como uso complementario, la vivienda unifamiliar. Se introduce, además, otra modalidad mixta que se denomina MC2.

El Estudio de Detalle realiza un modelo en el que, integrando únicamente vivienda de carácter plurifamiliar y cumpliendo la unidad morfológica con las áreas de medianería, da lugar también a otros modelos de tipología abierta en los espacios centrales de la ordenación, con la creación, igualmente, de un nuevo viario que se incorpora a la red de carácter local.

Se introduce así un modelo de edificación abierta en altura al que se denomina EA que ocupa la manzana central mediante tres bloques, permitiendo una menor ocupación espacial y la liberación de una importante proporción de la superficie para espacios libres que completa la red y distribución prevista por el propio Plan General. El resto de los suelos residenciales se distribuye a lo largo del espacio viario en áreas donde no incide la circunstancia de las medianeras. Las viviendas de protección reúnen una ubicación específica, pero que, en modo alguno, está desgajado del conjunto edificatorio.

En cuanto al modelo edificatorio cabe destacar e, incluso, reiterar, que la ordenación del sector impediría la disposición de edificios en altura sobre suelos con pendiente corregida resultante (referido a la red viaria, pero también a las parcelas) superior al 10% medida en cualquier dirección y sentido. Existe, además, la prescripción de configurar unidades morfológicas con manzanas preexistentes situadas en el suelo urbano consolidado limítrofe. Por ello, la tipología de edificación abierta EA, además de ser, de hecho, el único que permitiría ubicar la edificación en la manzana central cumpliendo la prescripción de evitar las áreas de pendiente señalada, permitiría la ampliación de una zona verde de excelente ubicación y de una superficie adecuada, de algo más de 2.000 m<sup>2</sup>. Se logra además un esponjamiento de la edificación y de mejora de las vistas de las unidades edificatorias colindantes.

Tendría, evidentemente, relación parcial con el modelo MC2 la apertura longitudinal del viario, en parte compartido, en los espacios donde incide. Se evitan, en parte, manzanas de gran longitud asociadas a espacios consolidados circundantes. Estos espacios donde no se forman las manzanas cerradas propiamente dichas responden al modelo citado.

Piénsese que el modelo de manzana cerrada se acumula a espacios ya consolidados que ya anuncian esta problemática. Todo ello, con frente a viarios de amplitud muy reducida. Parte de ellos, además, con accesos, de hecho, de nivel complementario, mientras no se complete la conexión del viario propiamente complementario, y cuyo ancho no puede ampliarse, dado el importante nivel de preexistencias.

La densidad máxima de uso, es decir, el número máximo de viviendas construibles se fija en 40 por hectárea, lo que para la superficie determinada por la ficha daría un total de 277.

No obstante, la propia ficha posibilita que la densidad de uso estándar pueda elevarse de una manera lineal, sin superar, por ello, la densidad de edificación asignada al sector, es decir, el 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, si la ordenación detallada destina a la edificación de viviendas sujetas a cualquier tipo de protección un porcentaje entre el 10% y el 25% de la edificabilidad destinada a usos residenciales.

Se hace uso de esta posibilidad, como uno de los objetivos del plan. Cuestión que se desarrolla en el correspondiente apartado. Así como el necesario cumplimiento de que la densidad neta, es decir, con exclusión de los sistemas generales, no supere las 70 viv/ha. El límite en tales condiciones estaría, entonces, en 339 viviendas.

La ficha no contiene, como se ha señalado con anterioridad, ninguna determinación temporal, para su desarrollo complementario. De todos modos, la inmediata ejecución del sector que se pretende, unido a la circunstancia de la muy limitada presencia de titulares de suelo, posibilita un desarrollo del sector a corto plazo, existiendo un acuerdo de promoción de todos los propietarios.

En cuanto a dotaciones, la ficha incluye la referencia literal, reflejada en plano, relativa a la inclusión de un espacio libre de sistema general de 20.667,79 m<sup>2</sup>. Es decir, una proporción que según la superficie total que figuraría en la propia ficha sería de 29,82%. Lo ubica en el plano en una situación específica, indicando, además, su finalidad intersectorial.

"El sistema general de espacios libres existentes en la zona oeste debería constituirse como parte del parque urbano definido en el sector NC-03-02, y por lo tanto habría de necesitar un tratamiento homogéneo a éste".

Se fija, a su vez, otros suelos para dotaciones locales, que el Estudio de Detalle complementa. Existe, por tanto, el condicionante de la configuración zonificatoria propia de la situación de los sistemas y de las áreas donde se puede ubicar la edificación. Esta decisión se respeta, sin perjuicio de ampliar el suelo para dotación local, a costa del suelo residencial.

Se respetan los criterios del Plan General respecto al sistema general, como prescripción que no podría ser objeto de variación. Este suelo será objeto de cesión al Ayuntamiento, a quien le correspondería la urbanización.

Su ubicación estaría justificada en la ficha del sector, cuando dispone, respecto a las condiciones de desarrollo:

"Garantizar los valores paisajísticos que aporta la perspectiva desde la zona occidental del municipio, de la ladera natural del cerro de Cantamilanos, liberando a la vez de implantaciones edificatorias en toda la zona de pendientes más abruptas, y por lo tanto con fuertes riesgos de deslizamiento, localizados a lo largo de la mitad oeste del sector, incorporándose la totalidad de los suelos de la ladera natural del sistema de dotaciones urbanísticas, bien sea de carácter general o local".

En cuanto a los sistemas locales, la ficha incluye, como se ha indicado, su configuración y situación espacial. Su determinación es genérica (DU) y el desarrollo y diferenciación específica corresponde al Estudio de Detalle. Se tienen en cuenta estos criterios en el desarrollo del Estudio de Detalle, de acuerdo con el artículo 91.a del Reglamento.

El Estudio de Detalle, que no los modifica en su ubicación, los amplía y distribuye en sus funciones y destino. De todos modos, cabría decir que la ubicación situada más al oeste tendría, según se deduce de la propia ficha, un uso mayoritario de zona verde o espacio libre. Ello sin perjuicio de ser completado, en proximidad a la glorieta y en zona de menor pendiente, con una dotación de equipamiento público, que también podría tener continuidad en el sector colindante, aun cuando susceptible de actuación autónoma.

El uso dotacional se completaría con un área central, definida de suelo de DU, que se ubicaría entre cuatro viarios, propuestos por la ordenación del Plan General.

El conjunto de sus características lo configuran, aparentemente, como un uso de equipamiento propiamente dicho. Su tratamiento parece dirigido a su definición por edificabilidad y no en suelo, de acuerdo con la posibilidad que determina el artículo 106.3.b) del Reglamento. No obstante, a efectos de cómputo del estándar se tiene en cuenta únicamente su extensión superficial.

Se amplían, como se ha señalado, las áreas previstas por el Plan General para espacio libre de sistema local. Se utiliza la posibilidad de que una parte, hasta el 50 por 100, del equipamiento pueda ser considerada privada, que obviamente computaría dentro del aprovechamiento lucrativo del sector. La proporción utilizada es muy inferior al máximo posible.

Habría que cumplir, en tales espacios, las condiciones de soleamiento y superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, que se señalan en la normativa. De ahí que no se computen espacios libres propuestos de menos de esa superficie, pero que pueden cumplir una función dotacional evidente. Cabría acumularlo a otras dotaciones, cuando en suelo urbano no consolidado no se pudieran cumplir sus condiciones. No sería el caso.

En cuanto a las dotaciones públicas, la propuesta del Estudio de Detalle se concreta en la ubicación de la dotación privada y en la diferenciación del área de DU entre espacio libre y equipamiento, ubicando la primera en mayor proximidad al sistema general.

### 11.3- Red viaria. Infraestructuras proyectadas

El Estudio de Detalle mantiene, con precisiones de trazado, como ocurre básicamente en la conexión con el área central, la disposición viaria configurada por el planeamiento general. Crea, no obstante, en dos tramos, un nuevo viario, compartido o peatonal, si bien su determinación específica será una decisión final municipal en la correspondiente organización del tráfico. Determinación que no está impedida ni por la normativa general ni por el propio Plan General. Su trazado, en un tramo, es obligado, pues en caso contrario las manzanas resultantes darían frente a un viario situado en el sector NC03-02. Mejoraría, a su vez, la distribución y características de las unidades edificatorias

Se trataría, por tanto, con este viario, de completar el sistema. No estaría impedido por la ficha, pues se cumplen las condiciones de la misma, cuando menciona, incluso, la creación de nuevos viarios. Ello, con la particularidad de que de considerarse una variación, por completar el viario, no incidiría en una determinación de ordenación general, según el artículo 80.1.c) del Reglamento, y, por tanto, podría ser objeto de modificación.

Para configurar el alcance de esta variación, el artículo 132, igualmente del Reglamento, relativo a la normativa en el planeamiento general dispone lo siguiente:

“Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales. 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”.

La posibilidad de estas determinaciones específicas del planeamiento vendría establecidas por el artículo 91.a) del Reglamento. Existiría en el Plan General un apartado referido a la cuestión relativa a las condiciones de la urbanización que podrían integrarse en este apartado de prescripciones planificadoras.

Su contenido sería el siguiente:

La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes, y completa la estructura urbanística del ámbito definiendo la forma de realizar el cierre de la red viaria capilar existente, cumpliendo los objetivos de:

- Solamente se puede abrir un acceso al eje complementario y siempre con la condición que no implique giros a la izquierda.

Deberá darse continuidad a las calles Laceyana, Silencio, Ponjos y Cebolledo.

Permitir la continuidad peatonal de la calle Cantamilanos.

Admitiría, como se ha adelantado, la implantación de un nuevo viario, aquí obligado por la delimitación del sector y la única vinculación vendría fijada por la obligación de evitar giros a la izquierda en el eje complementario, a detallar después en la ordenación del tráfico que disponga el Ayuntamiento. De todos modos, cabe decir que el viario ampliado, dado el carácter compartido de parte del trazado, no afecta al eje complementario. Por tanto, se entiende, salvo mejor criterio, que se completaría el sistema viario sin afectar las prescripciones generales.

En cualquier caso, dada la evidente cercanía a la glorieta, se particularizaría el carácter de este nuevo viario, que se configura, en parte, como peatonal o compartido. La creación de este nuevo viario se entiende imprescindible para la mejora de la ordenación de la

zona. Se evita así, en gran parte, el problema de la excesiva longitud de las manzanas que se configuran con espacios exteriores al sector.

Para cumplir el criterio planificadorio de que un exceso de viario y la cercanía a la glorieta sería susceptible de incidir negativamente en el tráfico, el tratamiento del viario en una parte sería compartido, con acceso limitado a las viviendas y otros usos complementarios. Este destino peatonal se adecuaría al principio presente en la ficha cuando hace referencia a completar el carácter peatonal de la calle Cantamilanos. No se permitiría el aparcamiento aunque sí se prevén áreas de carga y descarga. De todos modos, la organización futura del destino de los dos tramos de viario autorizados sería una cuestión evidentemente municipal.

Sistematizando todo lo anterior respecto al cumplimiento de las condiciones de la ficha, cabe decir:

Posibilidad de abrir accesos al eje complementario siempre que no impliquen un giro a la izquierda. Es decir son posibles nuevos viarios, siempre que cumplan determinadas condiciones

Continuidad viaria de calles existentes, concretamente de las calles Laceyana, Silencio, Ponjos y Cebolledo.

Continuidad peatonal de la calle Cantamilanos

Todas estas condiciones se cumplen. Así:

- Se respetan los accesos al eje complementario, pues el nuevo viario que se crea transcurre, en gran parte, de modo paralelo al mismo, pero sin configurarse un nuevo acceso directo a la glorieta. Tratamiento, en parte, compartido del nuevo viario, con las circunstancias antes apuntadas. Máxime cuando se ha reducido la longitud de su trazado respecto a la propuesta originaria.

- Se da continuidad a todas las calles citadas en la ficha del Plan General, es decir: Laceyana, Silencio, Ponjos y Cebolledo.

- La apertura de los nuevos tramos viarios da una cierta continuidad peatonal a la calle Cantamilanos, siguiendo un paso peatonal que se ubica entre el área de equipamiento y suelo residencial. Se evita que todo confluya en la plaza circular.

- Se potencia evidentemente este eje mediante el nuevo viario que se crea. El carácter, en parte, compartido impediría la interferencia en el tráfico, tal como se ha analizado con anterioridad.

- En cuanto a la calle de nueva creación de trazado parcial, cabe añadir, además de lo expresado sobre su compatibilidad técnica, respecto al sistema viario determinado por el P.G., que se trataría, en su naturaleza jurídica, de un viario creado por el Estudio de Detalle tal como plantea el artículo 101.2.b) del Reglamento.

Todos estos viarios, incluido el peatonal, serían de uso y dominio público tal como prescribe el artículo 95.2 del Reglamento.

En cuanto a la red de aparcamientos, habría que tener en cuenta las determinaciones propias del Reglamento. No obstante, el PG tiene una determinación específica. Al efecto, la ficha dispone:

“La implantación de aparcamientos en los márgenes del eje complementario estará supeditada a la capacidad de asumir el tráfico para lo que se ha diseñado”.

Esta circunstancia es objeto de una determinación específica del Estudio de Detalle en el apartado correspondiente.

### 11.3.0- Cuestiones generales relativas a los servicios

Serán de aplicación a los efectos del cálculo y diseño de redes de infraestructuras las determinaciones contenidas en las N.U. del Plan General. Además, en fecha reciente, ha sido objeto de variación esta cuestión, introduciéndose, entre otros un nuevo apartado, el 5. del artículo 104 del RUCyL, del siguiente contenido:

5. Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:

- El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del organismo de cuenca.

- El suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.

Todas estas cuestiones, junto a otras, son objeto de desarrollo en los apartados siguientes.

### II.3.1- Red de saneamiento.

Dada la topografía que ofrece el sector, la red de saneamiento se puede considerar, en las zonas más próximas a las edificaciones existentes, un saneamiento unitario, concretamente en las calles Antonio Gaudí, Ponjos, Silencio y Lacedana. Mientras, en la calle Cebolledo y el resto de las calles que forman el sector, el sistema será separativo, tal y como se releja en el plano correspondiente.

#### - Aguas fecales

Se estima que el caudal de aguas residuales se iguala al que proporciona la red de abastecimiento, y que se vierte a la red en un periodo de 10 horas. El montante del vertido será:  $406.800/10 : 3.600 = 11,3$  litros/segundo.

Si se observa el trazado de la red en el esquema correspondiente, puede verse que el caudal se reparte entre las calles A y B, por lo que, en una primera aproximación, se podría estimar en 20 litros/segundo el caudal máximo circulante en cada uno de los ramales. Teniendo en cuenta que la pendiente media del terreno es del 3 %, secciones de entre 30 y 40 cm. de diámetro, son más que suficientes.

El punto de acometida será, de acuerdo con la información disponible, el colector que discurre por la calle peatonal próxima a la entrada principal del centro de Ocio y Deporte en el polígono de Eras de Reneva.

El diseño y el cálculo correspondiente se realizarán en el Proyecto de Urbanización.

Las bases para ambos serán:

Caudal: El estimado con reparto en 10 horas del agua consumida como media, por habitante y día, lo cual supone incluido el caudal punta.

Los materiales a emplear serán: PVC corrugado de doble pared con una rigidez de 8 kn/m<sup>2</sup> en las tuberías de saneamiento, hormigón en masa HM-20 y tapas de fundición dúctil en pozos de registro.

Cálculo hidráulico: Ecuación de Manning y cálculo automático con programa suministrado por ATHA.

Cálculo Mecánico: Velocidad mínima a sección llena: 0,6 m/seg  
Velocidad máxima a sección llena: 3 m/seg

Cámaras de descarga en colectores de 600 litros

Diámetro mínimo: 300 mm

#### - Aguas pluviales

Se proyecta una red de aguas pluviales con vertido a la conducción de pluviales que discurre por la mediana de la variante interior, que recoge las aguas pluviales y desagua a la red existente en el Polígono de Eras de Reneva, en la C/ Gutiérrez Mellado.

La estimación global que resulta apropiada en León de acuerdo a los datos recabados, tomando como base las curvas habituales de intensidad, duración de lluvias, incluidos ya los coeficientes de escorrentía y retardo, sería de 25 l/s por ha.

El total de aguas pluviales a desaguar sería de:  $25 \text{ l/seg} \cdot \text{ha} \times 6,92 \text{ ha} = 173 \text{ l/seg}$ .

Las características serán las mismas que en el caso de las aguas fecales, si bien son admisibles menores velocidades.

El proyecto de urbanización contemplará la solución del diseño y el cálculo de manera pormenorizada.

### 3.2- Red de abastecimiento de agua y riego

El índice de ocupación media por vivienda se ha estimado en tres habitantes (inferior a la real actualmente).

Para los proyectos de abastecimiento de aguas según el Plan General y para poblaciones de 50.000 a 250.000 habitantes, debe estimarse una dotación de 400 l/hab/día.

El número de litros a computar sería:

$$339 \text{ viviendas} \times 3/\text{hab}/\text{viv} \times 400 \text{ l/hab}/\text{viv} = 406.800.$$

Para los usos globales secundario y terciario: 1.500 l/ha de suelo ordenado. El consumo máximo para el cálculo de las redes se ob-

tendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,4, en suelo global residencial y 3 en suelos de otros usos predominantes, como el área dotacional.

Al no ser posible abastecer a nuevas zonas del barrio Cantamilanos, debido a la falta de capacidad, tanto del depósito situado al norte de la Ronda Este, como de la tubería que conduce el agua a este barrio, será necesaria la instalación de una red que suministre el agua necesaria a la presión suficiente. Esta consistiría en conducir el agua desde los depósitos cerrados de la Carretera de Asturias hasta el Sector NC-03-03, utilizando un sistema hidráulico que garantice la presión necesaria para el correcto funcionamiento, no solamente del sector NC-03-03, sino también de los sectores colindantes SOA-03-02 y NC-03-02, que se encuentran en estos momentos en fase de desarrollo.

La red se proyecta mediante un sistema de anillos que sirven perimetralmente a las parcelas, disponiendo además de la instalación de suministro a las bocas de incendio, como se puede apreciar en el plano correspondiente.

Se disponen llaves de corte en los puntos de bifurcación para facilitar la reparación parcial con la menor afección del servicio.

La red general se ejecutará con tuberías de fundición dúctil, y las acometidas domiciliarias con polietileno.

El cálculo de la red se realiza mediante un programa informático, estando las velocidades mínima y máxima comprendidas entre 0,6 y 3 m/seg respectivamente.

El diámetro mínimo en la red de distribución será de 100 mm para poder servir correctamente a los hidrantes.

El proyecto de urbanización contendrá las justificaciones en detalle y el diseño general y los pormenores de la instalación.

La red primaria de riego será ramificada a partir de una malla cerrada, admitiendo ramales abiertos hasta los extremos de las calles periféricas.

Será a partir de conducciones en tubería de polietileno para riego de 110 mm de diámetro exterior, termosoldado, que cumplirá con las especificaciones de la norma UNE 53.131. Admitirá presiones estáticas de hasta 100 m.c.a. (PN 1,0 Mpa).

Será subterránea, y discurrirá preferentemente por las aceras a una profundidad mínima de 60 cm y siempre por una cota inferior a las canalizaciones de energía eléctrica y alumbrado público.

La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso, de manera que, en caso necesario, cualquiera de ellas pueda quedar fuera de servicio.

Las llaves de paso se colocarán de forma que una avería en una conducción no implique el cierre de las llaves en conducciones de diámetro superior. Se colocarán las llaves de paso necesarias para poder aislar tramos de una longitud no superior a 200 m. En las uniones en "T" se colocarán dos llaves de paso. No serán necesarios dispositivos de desagüe.

Se dispondrán dependientes de esta red, al menos dos hidrantes para baldeo. En cada zona verde y dependientes, igualmente, de esta red, al menos una boca de riego para cada 500 m<sup>2</sup> de zona verde o fracción. Estas bocas de riego se ubicarán dentro de la zona verde, pero próximas a los límites de ésta con las aceras.

Para el cálculo de secciones se parte de una necesidad máxima en punta de 30.000 l/h. de caudal máximo, y una presión mínima de 40 m.c.a.

La velocidad máxima en las tuberías será de 1,6 m/s, y la diferencia de presiones entre los distintos puntos de la red, teniendo en cuenta los desniveles, en ningún caso será superior a 8 m.c.a., se colocarán reguladores de presión cuando sea necesario compensar presiones estáticas. La pendiente hidráulica tolerada no excederá del 6%.

La acometida se realizará a las balsas abiertas del Depósito de Aguas Municipal, sito en la proximidad; se prevé un gasto diario máximo (meses de julio y agosto de 50 m<sup>3</sup>/día).

En el caso de insuficiencia del actual depósito, se planteará en el Proyecto de urbanización alguna de estas dos alternativas:

Realización de un sondeo, en las proximidades de las balsas, que mediante un grupo de bombeo reponga caudal.

Conexión mediante by-pass con redes de riego colindantes.

La elección de uno u otro sistema dependerá del caudal de agua necesario a la fecha de realización del Proyecto de urbanización.

La sección mínima para entregas en las parcelas será de 50 mm.

El diseño de la red interior de riego será de polietileno de riego que cumplirá con las especificaciones de la norma UNE 53.131. Admitirá presiones estáticas de hasta 60 m.c.a. (PN 0,6 Mpa). Las uniones serán mecánicas.

Será subterránea y discurrirá preferentemente próxima a los límites de la zona a regar. La red interior quedará dividida en sectores o estaciones de riego, que en ningún caso demandarán un caudal superior a 12.000 l/s

### II.3.3- Red de energía eléctrica y alumbrado público

Se contemplan, de inicio, las actuaciones necesarias para el soterramiento de la línea aérea de media tensión de 13.2/20 kV, en una longitud aproximada de 0,571 km con línea subterránea de media tensión heprzl-12/20 kV de 3(1x240) mm<sup>2</sup> AL + PCu16.

Así mismo, serán necesarias del orden de 13 arquetas, en sumatoria ciegas, para su instalación.

En cuanto a las líneas de enlace HEPRZI-12/20 kV, cabe decir que, hasta el momento no se ha confirmado la organización de tal infraestructura, dado que está en estudio en el departamento de planificación, siendo interesante contar también con la previsión de cargas del otro sector en este

Respecto a centros de transformación, el objeto del proyecto específico de CTS será especificar las condiciones técnicas, de ejecución y económicas de dos centros de transformación de características normalizadas tipo prefabricado de hormigón prefabricado PFS-V-24/36 kV, con ventilación vertical para albergar dos máquinas de 630 kVA con toda su paramenta eléctrica necesaria.

Con ambos, en un primer tanteo, se cubre todo el sector, tratando de realojar el CT-Aéreo de la C/ Silencio, en un hueco que se dejará libre, extremo que quedará definido en el proyecto específico. Se prevé la ubicación de los CTS en espacios específicos calificados de SL-SU.

En la red de distribución subterránea de baja tensión, deberán ser objeto igualmente de proyecto específico realizado por técnico especialista competente, el cual deberá hacer cumplir el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (R.D. 842/2002 de 2 de agosto de 2002).

Para su organización, se prevén canalizaciones bajo las aceras con tubería de corrugada exterior-lisa interior tipo DP de 160 mm, colocada en zanja con asiento de hormigón h-125, o sobre lecho de arena según proceda. En los cruces de calles, quiebras y acometidas de cada portal, se dejarán arquetas de registro homologadas por la E.E., pudiendo incorporar arquetas prefabricadas de otros materiales siempre que se cuente con la autorización de la compañía eléctrica que en su día recepcionará las citadas instalaciones.

Se consideran, respecto a la previsión de cargas, las siguientes cuantías para la obtención de un primer tanteo de previsión de cargas:

La potencia/vda en régimen básico será: 5.750 W.

Para los ser-gen, ascensor ITA-1: 4.500 W.

Ser-gen portal: 11 W/m<sup>2</sup>.

Locales: 100 W/m<sup>2</sup>.

Garajes: 20 W/m<sup>2</sup>.

Todo ello, dado, como primera aproximación, que la potencia prevista resultante es de 3.000 kW, cuya equivalencia en kVAS es de 1.570.

La instalación de alumbrado público será objeto de la redacción de proyecto específico, por técnico especialista competente, el cual deberá cumplir el reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (R.D. 842/2002 de 2 de agosto de 2002).

La energía eléctrica se tomará directamente de los CTS2-SUR, que se ha previsto para la electrificación completa de la actuación urbanística Sector NC-03-03 Cantamilanos-Norte, procurando mantener el nivel de aislamiento del AM-AP, con respecto a evitar la interac-

ción de las posibles influencias de corrientes de falta, fuga o erráticas que se pudieran producir en las Pat. respectivas, debiendo ser la distancia mínima entre ambas configuraciones de redes tierras de 15 m, los armarios de medida y mando, será apoyado sobre zócalo de hormigón que se colocará en las inmediaciones del CT correspondiente a la distancia referida.

La protección general se organiza desde un AM-AP, situado aproximadamente en el punto baricéntrico de las cargas.

Los conductores serán tetrapolares tipo RV-0.6/1KV de 3x16/16 mm<sup>2</sup> de Cu para la línea de alimentación del cuadro, realizando líneas independientes para las distintas zonas, obteniendo de esta forma un reparto equilibrado entre fases, siendo la tensión nominal de alimentación de 230/400 V. El mando de esta instalación será automático mediante célula fotoeléctrica y reloj astronómico. También se pretenden dos niveles de flujo luminoso realizando el paso de un nivel a otro por medio de reloj astronómico, cable piloto y equipos mediante reactancias de doble nivel.

Se instalará una caja general de protección del tipo CP4E-100 A., en montaje exterior; esquema 8, el material de la caja será auto extingible de Clase A como mínimo, los fusibles serán calibrados de A.P.R. La instalación de la misma cumplirá la ITC-BT 011 y 013 y las normas NI de régimen interno de la empresa distribuidora.

Igualmente, se instalará una línea general de alimentación por centralización, partiendo de su correspondiente caja general de protección hasta el equipo de medida; los conductores serán también de Cu, aislados con RV-0.6/1 kV, siendo la cdt asignada menor del 0,5%, su instalación cumplirá con la ITC-BT 014, esta línea irá instalada bajo tubo de DP de poliolefina de 160 mm de diámetro.

El equipo de medida irá instalado, de modo centralizado, en el interior de un módulo del tipo intemperie (PL-57T), su instalación cumplirá con la ITC-BT 016 y las normas de régimen interno de la empresa suministradora.

El cuadro de mando y protección será ejecutado como el anterior en poliéster reforzado con fibra de vidrio y será un PL77, con puerta, placa de montaje y cerradura, en el se instalarán los contactores y c/c fusibles de A.P.R. que protegerán de forma independiente todas las líneas.

La instalación de las canalizaciones se realizará en su totalidad en montaje subterráneo por medio de conductos de DP, en los cuales se instalarán los cables multipolares de Cu, aislados con RV-0,6/1 kV y enlazados mediante las arquetas necesarias de cambio de dirección, de cruce de calzada, y de derivación a puntos.

Las conexiones y protección por punto se realizarán con bornas dentro de los báculos y a la altura de la portezuela que será con cierre de seguridad, de tal forma que en todo momento garanticemos su continuidad, protección mediante caja fusible, y nivel de aislamiento, no realizándose, en ningún caso, en el interior de las canalizaciones.

Para operar con la instalación se instalarán como ya ha dicho anteriormente una célula fotoeléctrica y un reloj astronómico, que serán quienes gestionen la marcha y paro de la instalación, así como el cambio de nivel lumínico.

Secciones.- Las secciones de los conductores se fijan para una cdt máxima para cada punto inferior al 3% de la tensión nominal.

Las canalizaciones serán de 63-90 mm. de diámetro mínimo para derivación a puntos y canalización respectivamente, y el material utilizado será de poliolefina corrugado exterior- liso interior, su instalación cumplirá lo establecido en la ITC-BT 007, y 009.

Se instalarán todas aquellas arquetas que sean necesarias, sobre todo en el cambio de dirección de las canalizaciones y en las grandes tiradas de líneas, los tramos máximos serán como máximo de 50 m. Las canalizaciones discurrirán siempre por terrenos de dominio público, evitando los ángulos pronunciados. Los cruces de calzadas se realizarán perpendiculares al eje longitudinal de la calzada.

Los tubos se instalarán a una profundidad mínima de 0,4 m. en zona de acera, y de 0,60 para el cruce, siendo hormigonada toda la anchura de la zanja, y situada a la banda de señalización en todo la traza de la canalización. La sección de los tubos será como mínimo 60 mm.



El tipo de alumbrado elegido para los puntos de luz es de VSAP alto factor con lámpara de descarga forma ovoide, E-40 de 60W y 150W, para Jardín-Zona Verde y Viales respectivamente.

La luminaria se elige de acuerdo con las prescripciones municipales, rigiendo el criterio existente en las inmediaciones, su rendimiento, distribución del flujo luminoso y características constructivas de forma que garanticen su duración, y gocen de un bajo coste de mantenimiento.

La luminaria elegida para los viales, es cerrada con cierre exterior de vidrio, acta para lámparas de VSAP de 150W cuyas características son las especificadas en las mediciones. Para las zonas peatonales, es cerrada con cierre exterior de vidrio, acta para lámparas CPO-TW60W, color a elegir según prescripciones del Departamento Técnico Municipal, con equipo de doble nivel. Las lámparas elegidas para los viales son, como ya se ha dicho, de vapor de sodio de alta presión de SON-PT 150W y CPO-TW60W. Todo punto de luz será protegido independientemente con c/c. fusibles de A.P.R. de 2 A.

Los báculos o columnas para los diferentes puntos de luz de 60 y 150W para luminaria cerrada irán soportados por elementos de 4,4 y 10 m respectivamente de altura, construidos en chapa de acero de 3 mm mínimo de espesor galvanizados, de color, construidos en una sola pieza. Deben estar garantizados por el fabricante.

Las columnas dispondrán de una portezuela con cierre de seguridad, protegida con visera de chapa de acero para evitar la entrada de agua con dispositivo especial de cierre y apertura. A la altura de dicha portezuela, la columna debe disponer de dos pletinas, una centrada con dos taladros equidistantes de los extremos destinada a sujetar la placa con bornas y fusibles de protección, la otra pletina estará situada en el vértice inferior derecho, y tendrá un taladro de M-9, donde se realizará la Pat., estas pletinas deben venir montadas de fábrica y han debido ser soldadas antes de galvanizar los báculos, para que de esta forma, ellas queden también galvanizadas.

La instalación queda protegida contra sobrecargas y cortocircuitos por medio de IAM por línea, y c/c fusibles de A.P.R. para cada punto de luz. Contra contactos directos la instalación se ejecuta con conductores de Cu. aislados a la tensión de 0,6/1 kV las conexiones se realizan en cajas estancas o en el interior de los báculos. Contra contactos indirectos, la instalación dispone de línea de tierra a la cual se conectarán todas las partes metálicas de la misma, de acuerdo con la ITC-BT 018, y con la instalación de DDR de reenganche automático de 300 mm como máximo. La resistencia de difusión a tierra ha de ser tal que cualquier masa no puede dar lugar a una tensión superior a 24V.

#### II.3.4- Red de telefonía y comunicaciones por cable

Se prevé la canalización necesaria para la introducción de la infraestructura de telecomunicaciones, con un trazado de 6 conductos de diámetro 125 mm bajo aceras. Los conductos serán de polietileno corrugado de doble pared y se construirán arquetas de acometida a los diferentes edificios. Los detalles se concretarán en el proyecto de urbanización.

#### II.3.5- Red de gas natural

En el plano de gas figuran las canalizaciones existentes en las calles de la zona urbana contigua al sector, de la que se suministrarán las canalizaciones proyectadas.

Se proyecta una red de distribución enterrada bajo aceras, de acuerdo a las instrucciones de la compañía suministradora.

#### II.3.6- Jardinería y mobiliario urbano

Se dispondrá al menos de una zona de juegos infantiles, dimensionada para albergar juegos en una banda de edades hasta los 12 años.

En todo momento se estará a lo dispuesto en las normas UNE-EN 1176 y 1177. La zona estará preferiblemente vallada.

Se dispondrá al menos de un juego adaptado a niños con movilidad reducida, y asimismo, al menos un itinerario de acceso será adaptado.

Si se disponen areneros como juego manual, o como pavimento amortiguador, ocupando el mismo una superficie de más de 30 m<sup>2</sup>. Se proyectará al menos un bebedero público de agua potable, conec-

tado a un desagüe que vierta a la red de alcantarillado. Se dispondrá, igualmente, de papeleras y bancos en cantidad suficiente. Los bancos tendrán respaldo y apoyabrazos.

Las zonas verdes estarán diseñadas para ofrecer un espacio lúdico de ocio a los vecinos y visitantes del polígono. Admitirán el pisoteo en su interior y en su construcción se emplearán como predominantes zonas de césped, parterres de flores y plantas de escaso porte, y arbolado. Si se construyen itinerarios interiores, al menos uno de ellos será adaptado.

El césped tendrá como base la "festuca arundinácea". La capa de tierra vegetal mínima en estas zonas será de 15 cm. El riego será automatizado.

Los macizos o parterres de flores serán proporcionados a las dimensiones del jardín. El arbolado estará presente en cantidad suficiente. Las especies elegidas serán adecuadas al clima de la ciudad de León, tendrán un desarrollo proporcionado a su ubicación, serán tolerantes con las condiciones de suelo, altitud, viento y contaminación del lugar. No se admitirá material vegetal a raíz desnuda.

El Proyecto de Urbanización describirá con detalle el material vegetal a emplear, en especial todos los aspectos concernientes a la especie, subespecie y variedad, así como sus dimensiones, presentación y todos los detalles relativos al aspecto de la planta. Describirá asimismo de forma exhaustiva todas las tareas de plantación o siembra, acondicionamiento de terreno e implantación.

El arbolado estará presente en los espacios que bordean el vial en cantidad suficiente. Las especies elegidas serán adecuadas al clima de la ciudad de León, tendrán un desarrollo en estado adulto proporcionado a su ubicación, serán tolerantes con las condiciones de suelo, altitud, viento y contaminación del lugar. No se admitirá material vegetal a raíz desnuda.

El Proyecto de Urbanización describirá con detalle el material vegetal a emplear, en especial todos los aspectos concernientes a la especie, subespecie y variedad, así como sus dimensiones, presentación y todos los detalles relativos al aspecto de la planta. Describirá asimismo de forma exhaustiva todas las tareas de plantación, acondicionamiento de terreno e implantación.

En cuanto a ornamentación, se construirán dos elementos decorativos de singular importancia; una fuente ornamental de medianas dimensiones, y una pérgola decorativa que podrá estar texturizada con plantas naturales. Su ubicación será próxima a las edificaciones, en una zona verde de uso público.

En su interior se dispondrá mobiliario urbano y estanciales convenientemente situados.

La señalización vial será horizontal y vertical, la horizontal está constituida por marcas antideslizantes sobre el pavimento de calzada, con emulsión de color blanco, de acuerdo a lo reflejado en el plano correspondiente, la señalización vertical está formada por señales indicadoras, que serán de tipo homologado, igual a las existentes en las calles adyacentes.

La señalización horizontal será de emulsión de dos componentes, aplicada con llana en pasos de peatones, símbolos, letras, números y flechas, y se aplicará mediante pulverización, para líneas de calles y pequeñas marcas.

En cuanto a la supresión de barreras arquitectónicas, se atenderá a la eliminación de barreras mediante la disposición de vados en pasos de peatones, bandas señalizadas de los mismos y demás medidas complementarias y señalización de las plazas de aparcamiento previstas, todo ello conforme a lo regulado en la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras en Castilla y León, Ley 3/1998 de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Decreto 217/2001 de 30 de agosto, reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

La documentación gráfica recoge las secciones tipo de pavimentación cada uno de los viales.

La pendiente de la rasante tendrá longitudinalmente del 1 al 5 % en rampas y pendientes para desaguar las aguas pluviales. Las pendientes transversales de la calzada, aparcamientos y aceras serán del 2%. El detalle de la pavimentación y las características de las aceras se desarrolla en el Proyecto de Urbanización.

Se distribuirán por el sector y en espacios adecuados los distintos contenedores de residuos, formando una isla con contenedores amarillo, azul y verde.

Con carácter previo al comienzo de las obras de urbanización se realizará el preceptivo control arqueológico, tal y como se prevé en el artículo 312, incluido en la sección 3ª del capítulo VII de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., para el seguimiento del tramo de colector proyectado que discurre en las proximidades de la Carretera de Carbajal, que está afectado por la zona de protección arqueológica.

#### Título III. Ordenación general (Justificación del cumplimiento)

##### III.1- Artº 132 RUCyL Coherencia con el Plan General

El artículo 132 del RUCyL establece que los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General, extremo que queda justificado a lo largo de la presente memoria, donde se contiene la reseña de los aspectos contenidos en dicho planeamiento que se refieren a este ámbito de ordenación y que se trasladan al Estudio de Detalle

Se establece una concreción y definición de diversos modelos de vivienda plurifamiliar, con cumplimiento de las prescripciones específicas de la ficha en aquellos espacios donde es preciso completar las manzanas existentes en suelos urbanos consolidados colindantes. La distribución de espacios libres y dotacionales de carácter local sigue el criterio del Plan General, de situarlos en colindancia con el sistema general. Este espacio se amplía mediante su extensión a la manzana central. También se sitúa en su proximidad, como prevé el Plan General, el dotacional privado. En cuanto al sistema viario, y tal como se ha justificado en extenso con anterioridad, se conserva, con precisiones de trazado, el previsto por el planeamiento superior y, además, se completa con dos tramos de calle peatonal o compartida. En cualquier caso, se tratan de variaciones de pequeña importancia, perfectamente admisibles en instrumentos de ordenación detallada, pues a éstos corresponde precisar y concretar la ordenación, incluso en lo que se refiere a elementos contemplados o recogidos en el Plan General. Prueba de lo expresado por la ordenación detallada, incluso su variación, es el objetivo esencial de los Estudios de Detalle, según el artículo 131 del RUCyL.

La actuación sería coherente con este cumplimiento de la ordenación con los objetivos generales de la actividad urbanística pública. No existen instrumentos de ordenación del territorio que puedan suponer la alteración o modificación de las determinaciones contempladas en el presente planeamiento. No se conoce, como se ha señalado con anterioridad, la existencia de planeamiento sectorial que pudiera verse afectado por la presente ordenación. No existen cauces públicos, espacios o elementos naturales o culturales protegidos, carreteras, ya que limita con tramos urbanos, u otro tipo de elementos que pudieran tener incidencia en ámbitos de otras competencias administrativas además del propio Ayuntamiento de León.

##### III.2- Parámetros Reglamento de Urbanismo y Plan General

Se adjunta a esta Memoria un Cuadro General de Ordenación, indicando y resumiendo para cada zona: su calificación urbanística, superficie, edificabilidad neta y ponderada según usos, número de viviendas asignado, así como el cumplimiento de parámetros numéricos y reservas legales y reglamentarias fijadas por el Plan General, Ley y Reglamento. Las zonas así definidas serán susceptibles de división en parcelas o fincas de resultado en el desarrollo del sistema de actuación, que asignará a cada una de ellas los parámetros que les correspondan, respetando las condiciones de parcelación de cada ordenanza de zona.

Se detallan de forma resumida algunos de las determinaciones que se justifican en el cuadro, teniendo en cuenta las prescripciones planificadoras y reglamentarias:

Superficie sector: 69.307,43 m<sup>2</sup>, con variación al alza del 0,18 % de la que figura en la ficha del Plan General de 69.178,41 m<sup>2</sup> (< 5% de tolerancia admitida por el Plan General).

Densidad de edificación 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x 69.307,43 m<sup>2</sup> = 45.049,83 m<sup>2</sup>

Densidad de viviendas 40 viv/ha x 6,930743 ha = 277 viviendas

La ficha del Plan General, por tratarse de SUNC, determina la posibilidad de un aumento de la densidad de viviendas, comprendido entre el 10% y el 25%, sin aumento de la densidad de edificación. Está relacionado en su concreción, como se verá, con la densidad neta, es decir, el número de viviendas, pero excluyendo ya del sector, a tales efectos, los sistemas generales. Es condición ineludible que tal ampliación se destine a viviendas con algún nivel de protección.

Hay que tener en cuenta, además, que a efectos del cálculo del número máximo, y también mínimo, de viviendas del sector debe estar comprendido entre 70 y 40 viv/ha, según el artículo 86 3 a) 1º del Reglamento, por incidir en núcleo principal. Se computaría por superficie neta. Ello impediría que el aumento real superase el 22,58%.

El sistema general de espacios libres incluido en el sector ocuparía una superficie de 20.667,79 m<sup>2</sup>, es decir, el 29,82% del total.

En tales circunstancias el ámbito resultante neto sería el siguiente:  
69.307,43 m<sup>2</sup> - 20.667,79 m<sup>2</sup> = 48.639,64 m<sup>2</sup>

Luego: 277 viv. : 4,86396 ha = 56,95 viv/ha

Es decir, que con la densidad máxima inicial la determinación de la ficha se encontraría en una proporción media de la densidad admitida.

Como ya se ha señalado, según la ficha del PG adaptada a la superficie real, dentro de la densidad de edificación, con un índice de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un aprovechamiento máximo absoluto de 45.049,83 m<sup>2</sup>, permite el incremento expresado del número de viviendas, siempre que se destinen a algún tipo de protección. No se podría pasar, de todos modos, de la densidad máxima de viviendas para el sector, como prescripción normativa.

Los términos exactos de la ficha serían los siguientes:

“La densidad de uso estimada podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, sin sobrepasar 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 Viviendas vigentes o Normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, al menos un porcentaje entre el 10% y el 25% de edificabilidad destinada a los usos residenciales”.

Hay que indicar, antes de realizar el cálculo específico de esta posibilidad de aumento de la densidad máxima de uso determinada por la ficha del PG, que no se puede superar la densidad máxima neta de 70 viv/ha.

El número máximo resultante sería, computando la superficie neta de:

4,86396 x 70 viv/ha = 340 viv.

Dentro de este límite el Estudio de Detalle alcanzaría un total de 339 viviendas, sumadas todas las tipologías.

El análisis de la proporción que correspondería a las viviendas sujetas a algún régimen de protección se realiza en el apartado correspondiente a la integración social del área.

##### III.2.1- Uso predominante:

El uso predominante es el Residencial Plurifamiliar, considerándose en particular el de vivienda libre, como aquel que, además, regirá los criterios de los coeficientes de ponderación

Edificabilidad lucrativa a asignar al predominante en SUNC:	Entre 51% y 90%
Edificabilidad lucrativa total (densidad de edificación)	45.049,83 m <sup>2</sup>
Edificabilidad lucrativa asignada al predominante en el E.D.	24.930,00 m <sup>2</sup>
Proporción del predominante	55,43 %
(Ver cuadro general)	

##### III.2.2- Índice de variedad de uso

Para el SUNC el porcentaje mínimo es del 10 %, sin que la ficha determine la necesidad de una mayor proporción. Al contrario que el RUCyL el Plan General no posibilita utilizar a tales efectos la vivienda con algún nivel de protección.

Porcentaje exigido de edificabilidad lucrativa en usos compatibles 10 %

10 % aprovechamiento lucrativo total = 10 % de 45.049,83 m<sup>2</sup> = 4.504,98 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento lucrativo variedad de uso asignado:

Equipamiento privado = 2.266,86 m<sup>2</sup>

Complementario en bajos y patio de manzana = 10.580,37 m<sup>2</sup>

Total = 12.847,23 m<sup>2</sup>

Proporción 28,52 %

(Ver cuadro general)

### III.2.3- Índice de variedad tipológica

Cabe indicar que este índice no es obligatorio en SUNC y se hace extensible sólo al suelo urbanizable. De todos modos se hace un uso extensivo de variedades tipológicas con la presencia de edificación abierta y manzana cerrada. Esta última como una variedad exigida por el Plan General en aquellos ámbitos en que se forma una manzana común con suelos consolidados exteriores.

### III.2.4- Índice de integración social

Este concepto expresa el porcentaje del aprovechamiento del sector que ha de destinarse a la construcción de viviendas con algún régimen de protección oficial. Hay que aclarar que en SUNC este índice ya es obligatorio, según nueva redacción de los artículos 38 de la LUCyL y 87 del RUCyL con un mínimo del 10 %. Se calcula en superficie construida de usos lucrativos.

Como ya se ha analizado en el apartado correspondiente, el cálculo de densidades de la ficha del Plan General permite, sin incrementar esa densidad de edificación, es decir, manteniendo el índice de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> relativo a la superficie bruta del sector, un aumento del número total de viviendas, concretamente entre el 10% y el 25%, siempre que, además, no se supere la densidad máxima neta del sector - descontados los sistemas generales- de 70 Viv./ha. El dato específico, como se ha señalado anteriormente, sería del 22,58 %

El sector ya prevé, de hecho, esta circunstancia en la densidad asignada, pues en la modalidad de vivienda plurifamiliar y con el número inicial de viviendas asignadas hubiera sido extremadamente difícil, por no decir imposible, aproximarse al límite de la densidad, salvo viviendas de gran superficie, ajenas al mercado.

El cálculo sería el siguiente:

Superficie total del ámbito	69.307,43 m <sup>2</sup>
Índice de densidad de edificación	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad de edificación absoluta	45.049,83 m <sup>2</sup>
Número máximo de viviendas inicial	277

Hay que hacer constar para calcular el aumento posible, reiterando lo expresado con anterioridad anterior, que existiría un límite general. Éste consiste en que el número total de viviendas por superficie neta de sector no podría superar las 70 Viv./ha. Ello según el artículo 86 3 e) del RUCyL, tal como se ha analizado en el apartado correspondiente a la densidad máxima de uso.

La superficie del sector descontado el suelo de sistema general de espacio libre o zona verde sería de:

$$69.307,43 \text{ m}^2 - 20.667,79 \text{ m}^2 \text{ de SG-EL} = 48.639,64 \text{ m}^2$$

El número máximo de viviendas, teniendo en cuenta el límite de 70 Viv./ha, se establece en:

$$4,863964 \text{ ha} \times 70 \text{ Viv./ha} = 340,47 \text{ viviendas}$$

Se reitera lo expresado anteriormente respecto al número máximo de viviendas de 339. No obstante el Ayuntamiento, dada la mayor superficie del ámbito que la que figura en la ficha del Plan General, podría autorizar una vivienda más destinada a Protección.

El cálculo del número de viviendas sería de 40 viv/ha x 1,2258 = 49,03 viv/ha = 339 viv

El Estudio de Detalle contempla este número máximo posible, calculándolo según la superficie construida con la parte correspondiente de escaleras y portales.

Dado que el total edificable residencial alcanzaría los 32.202,60 m<sup>2</sup>, la proporción del 22,58 % destinado a vivienda de protección se fija en 7.272,60 m<sup>2</sup>. El resto, es decir, 24.930,00 m<sup>2</sup> puede destinarse a vivienda libre. La distribución específica se realizará en el Proyecto de Actuación.

Habría que calcular a continuación si se cumplen los requisitos de proporcionalidad requeridos:

$$\frac{32.202,60 \text{ m}^2}{100\%} \quad \frac{7.272,60 \text{ m}^2}{x}$$

La proporción de superficie construida de vivienda con algún nivel de protección alcanzaría un 22,58%

Este porcentaje serviría para calcular el aumento posible del número de viviendas, obtenido ya sobre superficie bruta:

$$40 \text{ viv./ha} \times 1,2258 = 49,03 \text{ viv./ha}$$

$$\text{Luego: } 6,9307 \text{ ha} \times 49,03 \text{ Viv./ha} = 339,81 \text{ viviendas}$$

Esta cifra, determinada en 339 viviendas, sería coincidente con la máxima posible para la superficie neta del sector, anteriormente calculada.

A los efectos del presente Estudio de Detalle no se hace asignación de viviendas por unidades morfológicas. De acuerdo con lo señalado en el artículo 86.4 del RUCyL, en concordancia con lo establecido en el Decreto regulador de las condiciones de "Vivienda Joven", pueden considerarse para el caso de vivienda calificada con ese destino de protección, como una sola vivienda dos de superficie útil de entre 50 y 70 metros cuadrados, sin que el número de éstas supere la proporción del 40 por 100.

La distribución general de las viviendas se desarrollará en el correspondiente Proyecto de Actuación en función de los estudios arquitectónicos que se desarrollen, debiendo en cualquier caso respetarse el número máximo de viviendas resultantes, con las salvedades resultantes de lo expresado en el párrafo anterior.

### III.2.5- Densidad máxima de uso

Estos datos resultan de los cálculos anteriormente realizados, con especial referencia al aumento de viviendas relacionado con la introducción de modalidades de protección

$$\text{Viviendas asignados en el conjunto del sector} = 339$$

(Con las peculiaridades de introducir algunas modalidades de viviendas de protección)

### III.2.6- Reserva de Sistemas Generales.

Se fija en el documento conforme a las determinaciones del Plan General contenidas en la ficha y planos. Se cuantifica en cuadro adjunto con destino a Sistema General de Espacios Libres.

### III.2.7- Reservas de Sistemas Locales

Se cuantifican y justifican en el Cuadro General, y en la presente Memoria, las reservas de sistemas locales, tanto de aparcamientos como de espacios libres públicos y equipamientos, públicos y privados.

## Título IV Ordenación detallada

### IV.1 Determinaciones según el Reglamento de Urbanismo

Se pasa a justificar el cumplimiento de las determinaciones reglamentarias establecidas en los artículos 101 a 108 del RUCyL

Artº 101. Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado

Se justifica a continuación y en otros apartados del presente documento

Artº 102 y 107. Ponderación entre usos y aprovechamiento medio

El artículo 107 del Reglamento determina que los instrumentos que establezcan la ordenación detallada, concretamente aquí el Estudio de Detalle, deben determinar el aprovechamiento medio del sector, con los requisitos que se señalan en el citado artículo. Esto es aplicando coeficientes de ponderación por usos.

Para determinar el aprovechamiento medio se debe obtener previamente el denominado aprovechamiento ponderado en el uso predominante. Los coeficientes de ponderación entre usos (artículo 102 del Reglamento) expresan la diferente rentabilidad entre sí y respecto al predominante, al que se fijaría el factor 1.

En cuanto a las circunstancias y determinaciones del artículo 107 del Reglamento, son de consideración en el área las siguientes:

A) Se ha de calcular el aprovechamiento lucrativo del sector, sumando todos los aprovechamientos de tal categoría, incluidos los lucrativos privados.

Es necesario calcular en el sector, los usos residenciales, comerciales y dotacionales privados, con la importancia que pueden tener las diferentes variedades o modalidades de cada uso.

B) Estos usos deben ponderarse con los márgenes y criterios presentes en el artículo 102 del Reglamento. En muchos casos no permitiría un ajuste total a la realidad del mercado que proclama el propio artículo, pues existen unas modalidades de vivienda con precio preestablecido y unos márgenes máximos de ponderación.

C) Debe excluirse de la superficie total del sector, el espacio ocupado por dotaciones públicas, locales o generales, salvo las adquiridas por expropiación u otra fórmula onerosa.

Esta circunstancia específica no tiene incidencia en el ámbito puesto que no existe ninguna preexistencia de carácter dotacional.

En definitiva, 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 uso. Ha de oscilar entre 0,5 y 2, correspondiéndole al uso predominante la unidad, en este caso el uso plurifamiliar libre. Hay, pues que considerar la ponderación del mercado, pero dentro de estas limitaciones evidentes.

En virtud de las características de la zona, de los estudios de mercado realizados y del sistema privado de gestión que se prevé, se incluyen y consideran unos coeficientes de ponderación, partiendo del valor 1 al residencial plurifamiliar libre.

La distribución de aprovechamientos sería la siguiente:

Vivienda plurifamiliar libre	24.930,00 m <sup>2</sup>
Vivienda plurif. de protección	7.272,60 m <sup>2</sup>
Equipamiento privado	2.218,86 m <sup>2</sup>
Usos compatibles	10.580,37 m <sup>2</sup>
SL-SU	48,00 m <sup>2</sup>
Total aprovechamientos lucrativos	45.049,83 m <sup>2</sup>

El uso predominante estaría claramente constituido por la modalidad de vivienda plurifamiliar libre que alcanza un total de 24.930,00 m<sup>2</sup>. Se le asigna el coeficiente 1.

En cuanto a las viviendas sujetas a algún tipo de protección se trata de una cuestión de cálculo complejo, pues es preciso ponderar su valoración, que aquí se evalúa en la propia de las modalidades que admiten cifras más elevadas, con la incidencia, además, que esa ponderación tiene después en las exigencias propias de espacios dotacionales. En tales circunstancias, se estima en un coeficiente de 0,70 respecto al modelo de vivienda plurifamiliar con el que tipológicamente se integra.

Hay que reseñar, respecto a los bajos de los edificios, que si bien los propios criterios municipales autorizan a que se integren en el conjunto de los edificios, aquí nos encontraríamos con la circunstancia, de que en una modalidad, la EA que posiblemente tenga una valoración más alta en el mercado, no se posibilita su utilización y en el resto sí. De no ponderar esa diferencia, el desequilibrio y desajuste de los modelos residenciales podría ser apreciable.

Se unifican entre sí todos los usos compatibles pues se entienden que estarían en posiciones equivalentes. Inciden para ello, además, que los situados en los bajos de la vivienda de protección utilizarían todo el patio de manzana y se encontrarían en colindancia con el suelo urbano consolidado en el área de la avenida de Asturias. Se aplica un coeficiente de ponderación de 0,55.

El equipamiento privado presentaría una situación ligeramente más inadecuada respecto a usos propiamente lucrativos según criterios de mercado y se le aplica el coeficiente más bajo, concretamente de 0,50. Se iguala en el mismo coeficiente, dadas sus características, el SL-SU.

EL cálculo del aprovechamiento ponderado sería el siguiente:

Modelo edificatorio	Superficie edificable	Ponderación	Superficie ponderada
Vivienda plurifamiliar	24.930,00 m <sup>2</sup>	1,00	24.930,00 UA
Vivienda de protección	7.272,60 m <sup>2</sup>	0,70	5.090,82 UA
Equipamiento Privado	2.218,86 m <sup>2</sup>	0,50	1.109,43 UA
Usos compatibles	10.580,37 m <sup>2</sup>	0,55	5.819,20 UA
SL-SU	48,00 m <sup>2</sup>	0,50	24,00 UA
Total	45.049,83 m <sup>2</sup>		36.973,45 UA

El aprovechamiento resultante sería de 36.973,45 UA en el uso ponderado

El atribuible al Ayuntamiento de León alcanzaría, como resultado del 10% del aprovechamiento, las 3.697,34 UA en el uso ponderado.

El aprovechamiento medio sería de 36.973,45 UA : 69.307,43 m<sup>2</sup> = 0,5334 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> UA

Artº 103. Criterios para la 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 y posibilidades de los artículos 102 y 103 del citado Reglamento. Ello comporta la asignación a cada zona del obligado uso pormenorizado, la intensidad de uso o edificabilidad, la asignación de la tipología edificatoria y la incorporación de las correspondientes ordenanzas de cada área o zona como propias del sector. Además de las ordenanzas, recogen las intensidades de uso, ya predominantes ya compatibles, los cuadros o tablas que se incorporan al presente documento.

Las condiciones de calificación de cada área quedan definidas mediante la aplicación conjunta y complementaria de las determinaciones contenidas en los apartados normativos del presente documento, planos de ordenación y normas reguladoras en lo que a cada ordenanza se refiere. Con la obligada prioridad e interpretación de documentos.

Según las distintas calificaciones, y de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 94 del RUCyL, la intensidad de uso se establece mediante un área de movimiento y una altura máxima en la que se situarían los metros cuadrados edificables específicos de cada parcela o, en las modalidades de manzana cerrada, en forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante diferentes parámetros, pero donde queda definido el aprovechamiento de cada manzana o agrupación específica, lo que da lugar, igualmente, a la correspondiente edificabilidad.

El parámetro de edificabilidad para cada zona, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, resulta, en todo caso, sencillo de obtener, sin más que dividir el valor absoluto de la misma, que se señala en cada caso, por la superficie de la parcela o zona. Cualquiera que sea la modalidad está determinada en cada una de ellas y, de hecho, el número de viviendas, si bien su desarrollo se deja para el denominado Proyecto de Actuación. El conjunto de determinaciones de cada zona sería el resultado de aplicar las ordenanzas reguladoras, los planos de ordenación y la presente memoria vinculante.

El régimen de calificación urbanística se realiza, igualmente, conforme a las determinaciones del capítulo IV del título I de las Normas Urbanísticas del Plan General y a los criterios propios señalados en la Ficha, conforme se señala a lo largo del presente documento.

Se sitúan en un área específica, en contacto con el suelo urbano consolidado y en la modalidad de manzana cerrada, las viviendas de protección que se incluyen en el presente planeamiento.

Artº 104. Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos.

Se cumplen expresamente las condiciones exigidas en el RUCyL para estos sistemas locales, tal y como se analiza a continuación. La normativa presenta la peculiaridad, como también ocurre para las zonas verdes y los equipamientos, que su cálculo se relaciona con la ponderación del uso.

Esta determinación figura recogida en el artículo 104 del Reglamento, cuando dispone:

“1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante, al menos una de ellas de uso público.

2. Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.

3. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:

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

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

La superficie ponderada sería de 30.020,82UA. Es decir, la suma de 24.930 UA de vivienda plurifamiliar libre y de 5.090,82 UA de vivienda de protección.

Aprovechamiento en el uso predominante 30.020,82 UA

Nº total de plazas exigibles  $30.020,82 \text{ m}^2 / (100 \times 2)$ : 600

50% al menos de uso público (la mitad, al menos, de dominio público): 300

50% de titularidad privada: 300

Justificación plazas públicas

El mínimo, sobre el suelo de dominio y uso público, ha de ser del 25%. Es decir, 150 plazas.

Se disponen 198 plazas sobre el viario y aparcamientos adscritos al mismo, en su calidad de uso y dominio público. Figura recogido en el plano de Ordenanzas, y que es limitada respecto a la capacidad del sistema viario, que se entiende superior. En ningún caso se computan los eventuales espacios de carga y descarga en el viario compartido o peatonal ni se integra ningún aparcamiento en el mismo. Tampoco se tiene en cuenta la posibilidad, prevista en la normativa general y específica, de incluir un aparcamiento en subterráneo en el espacio libre de sistema local. Se entiende una posibilidad y no una determinación directa del planeamiento.

A esta cifra se acumularían, también con el carácter de uso y dominio público las plazas previstas en el equipamiento público DEQ (PU). Habrán de ser un mínimo de 102 plazas. Ocuparían, así, menos del 25 % de la superficie espacial de la dotación de 4800 m<sup>2</sup> la superficie.

El número de plazas sobre espacio público, de dominio y uso público sería de:

$198 + 102 = 300$  plazas

Se cumple el estándar requerido de 300, reiterándose que el sistema viario tiene aún una mayor capacidad

Se diseña el 2% de las plazas de minusválidos, con unas medidas mínimas de 3,30 m x 4,50 m.

Justificación plazas privadas

Se hace mediante la dotación mínima de aparcamientos por cada vivienda y bajos que no se ocupan por plazas de aparcamiento. Se estima una por vivienda y una por cada 100 m<sup>2</sup> de usos compatibles

Ordenanzas de vivienda plurifamiliar: 339

Una plaza/100 m<sup>2</sup> usos compatibles ( $12.799,23 \text{ m}^2 / 100$ ): 128

Total de plazas privadas: 467

Se cumpliría el estándar mínimo requerido de 300 plazas de aparcamiento privado.

Si se aplica la posibilidad de conversión de viviendas en apartamentos de acuerdo con lo establecido en el artículo 86.4 del RUCyL la dotación de plazas de aparcamiento aumentaría lógicamente.

Además de lo anterior, y según reciente modificación del artículo 104.4 del RUCyL deben tenerse en cuenta también las siguientes cuestiones:

"Al definir el sistema local de vías públicas deben analizarse los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector; así como las posibilidades de transporte respecto a la capacidad y funcionalidad de la red viaria".

La práctica totalidad de las vías vienen impuestas o pretrazadas por el Plan General dado el carácter de SUNC. Están se diferencian en viales de nueva creación y aquellos otros que son continuación de la red urbana existente. En los primeros, su ancho es de 18 metros para el viario principal y 16 para el resto. En las segundas, se mantiene el ancho del sistema viario existente, con integración de las correspondientes manzanas. Este oscilaría entre 12 y 14 metros de ancho.

En lo que se refiere a este sistema de vías trazadas o impuestas por el Plan General de evidente carácter estructurante, debe enten-

derse que desde el modelo urbano propuesto y definido por dicho plan, a través de su análisis y diagnóstico territorial, y desde sus objetivos y propuestas, ya se ha producido el estudio de los movimientos de mercancías y población que en el sector pueden generarse, así como el grado de conexión con las infraestructuras existentes y las de nueva proyección. A lo largo de la Memoria y en el apartado correspondiente al sistema viario se analiza, igualmente esta cuestión.

En cuanto a la red capilar creada por el presente Estudio de Detalle destaca la existencia de un viario, peatonal o compartido, de 16 metros de ancho. Se entiende de obligada inclusión, pues, como se justifica en otros apartados del presente documento, una parte del espacio edificable del sector daría frente a vial que debe ser desarrollado por un sector colindante. Facilitaría la comunicación peatonal, la carga y descarga y el acceso a los garajes o plazas de aparcamiento.

Es de destacar que el sector, dada su conexión directa con el suelo urbano consolidado podría desarrollarse directamente sin estar condicionado a la previa ejecución de otros sectores colindantes. Es de destacar que, si bien esta conexión directa con el suelo consolidado se realiza por los viarios de menor ancho, concretamente de 12 y 14 metros, se realiza a través de cuatro ejes lo que facilita la estructuración de los distintos tejidos previstos, dotando al área de una accesibilidad suficiente. A ello se uniría la circunstancia de que están iniciando su gestión todos los sectores de SUNC colindantes, lo que mejoraría la interconexión, mediante la suma de todos los ejes estructurantes, del borde noroeste de la ciudad, que hasta la fecha habría constituido un entrante de suelo no edificado en el conjunto urbano.

Esta red serviría a la totalidad de las 339 viviendas proyectadas y usos compatibles y dotacionales complementarios, lo que representa unos 1.100 habitantes, básicamente de primera residencia, dada su tipología y posición en la ciudad, con una presencia inferior a la media respecto al uso complementario y la eventual presencia de transporte de mercancías.

La red viaria combina el tráfico rodado, los espacios de aparcamiento y peatonales, con la peculiaridad de las calles peatonales o compartidas, como se ha señalado con anterioridad.

En función del tejido residencial y complementario previstos, su distribución espacial, población y número de viviendas y locales servidos, relativamente limitados, proceso de ejecución de los sectores colindantes y grado de conexión con el suelo urbano consolidado, se entiende que la estructura viaria cumple los requisitos señalados. Máxime cuando para todas estas determinaciones se trata de cuestiones cuya decisión corresponde al propio Plan General.

En cuanto al sistema local de servicios urbanos, que también figura en el artículo reglamentario de referencia, se analiza, para una mejor sistematización en el apartado correspondiente a los servicios.

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

Se cumplen expresamente las condiciones exigidas en el RUCyL para estos sistemas locales, tal y como se desarrolla a continuación.

Los espacios libres públicos del sistema local (reserva de 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante) se adaptan a las condiciones establecidas el artículo 105 de referencia para el SUNC. Se garantiza el adecuado soleamiento, índice de permeabilidad y disponibilidad en superficies superiores a 500 metros cuadrados (los previstos inferiores no computan). En su interior se prevén las áreas correspondientes a juegos infantiles

Cabe añadir que la zona verde principal sería continuación de la zona libre de sistema general incluida en el sector y que, a su vez, se prolonga por varios sectores colindantes a lo largo de toda la ladera que constituye el borde occidental del sector. El otro espacio libre se sitúa en sus inmediaciones en posición central en el conjunto del sector y con un adecuado grado de soleamiento, utilización peatonal y área de juegos.

Aprovechamiento ponderado: 36.973,45 UA

Reserva necesaria:  $(36.973,45 \text{ m}^2 / 100) \times 15 = 5.546,01 \text{ m}^2$

Zonas reservadas computables

Área DEL I 3.887,00 m<sup>2</sup>

Área DEL II 2.006,00 m<sup>2</sup>  
 Total 5.893,00 m<sup>2</sup> (> 5.546,01 m<sup>2</sup>)

Artº 106. Reserva de suelo para el sistema local de equipamientos.

Se cumplen expresamente las condiciones exigidas en el RUCyL para estos sistemas locales, tal como se señala a continuación con la particularidad que su ubicación viene predeterminada, de hecho, por el propio Plan General.

Las zonas destinadas a equipamientos de sistema local (reserva de 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante) cumplen la reserva fijada legal y reglamentariamente, proyectándose una parte, con su propio aprovechamiento -que se detrae del lucrativo total del sector- garantizándose en cualquier caso que los terrenos destinados a equipamiento de titularidad pública suponen, al menos, el 50 por 100 de la reserva superficial total.

Aprovechamiento ponderado: 36.973,45 UA  
 Reserva necesaria: (36.973,45 m<sup>2</sup>/100) x 15 = 5.546,01 m<sup>2</sup>

Zonas reservadas:

DEQ (pu) 4.800,00 m<sup>2</sup>

DEQ (pr) 1.050,00 m<sup>2</sup> (tiene un aprovechamiento, no contemplado a estos efectos, de 2.266,86 m<sup>2</sup>)

Total 5.850,00 m<sup>2</sup> > 5.546,01 m<sup>2</sup>

El equipamiento de titularidad pública supone en superficie de suelo mas del 50 por 100, concretamente el 82,05 % del total, cumpliéndose, de forma holgada, la prescripción reglamentaria.

Aun cuando no existe exigencia específica para la ubicación de servicios urbanos se prevén en plano pequeños espacios con tal finalidad.

Artículo 108. Delimitación Unidades de Actuación

Dadas las características del sector, número de propietarios, su entidad superficial, relativamente limitada, se ha considerado procedente delimitar una única Unidad de Actuación para el sector, coincidente con el mismo.

Artículo 98. Usos fuera de ordenación

De acuerdo con lo señalado en la presente Memoria, no consta la existencia de construcciones, usos o actividades económicas.

Según lo señalado, ningún elemento quedaría por tanto sujeto al régimen de "fuera de ordenación".

Artículo 99. Plazos para cumplir los 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 14/16 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.

Artículo 100. Áreas de tanteo y retracto

No se consideran en este caso, por no estimarse necesarias ni convenientes, ni haberse establecido por el Excmo. Ayuntamiento de León condición especial en este sentido.

Título V Cuadros síntesis

Cap. 1. Acrónimos de Usos

USOS GLOBAL	USO PORMENORIZADO	ACRÓNIMO	
RESIDENCIAL	COLECTIVA	R	RC
	PROTECCIÓN PÚBLICA		RC-P
VIARIO PÚBLICO	VÍA PEATONAL	VI	VI-P
	CARRIL BICI		VI-B
	VÍA MIXTA		VI-M
	APARCAMIENTOS		VI-A

USOS GLOBAL	USO PORMENORIZADO	ACRÓNIMO	
ESPACIOS LIBRES	PARQUE Y JARDÍN URBANO	DEL	DEL-P
	ZONAS VERDES		DEL-Z
EQUIPAMIENTOS	GENERAL	DEQ	DEQ-G
	EDUCATIVO		DEQ-E
	DEPORTIVO		DEQ-D
	COMERCIAL		DEQ-C
	ADMINISTRATIVO		DEQ-M
	CULTURAL		DEQ-T
	OCIO Y ESPECTÁCULOS		DEQ-O
	SOCIAL Y ASISTENCIAL		DEQ-A
	SANITARIO		EQ-S
	RESIDENCIA COMUNITARIA		DEQ-R
	GARAJE		DEQ-J
SERVICIOS URBANOS	RELIGIOSO	SU	DEQ-L
	SERVICIOS		DEQ-V
	ESTACIÓN DE TRANSFORMACIÓN Y SUMINISTRO ELÉCTRICO		SU-E

Cap. 2. Acrónimos de Tipologías

TIPOLOGÍA	ACRÓNIMO (USO GLOBAL PORMENORIZADO)	
EDIFICACIÓN AISLADA O BLOQUE ABIERTO O COMPACTA	R	A
	SLD-EQ pu pr	A
EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA	R	M

Cap. 3. Tablas síntesis

DATOS GENERALES		
DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO		
NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle, sector NC 03-03		
TIPO DE PLANEAMIENTO PD-PP	MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PREVIO	
NOMBRE DEL MUNICIPIO León	PROVINCIA León	CÓDIGO INE 089
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA	POBLACIÓN MUNICIPIO (hab)	136.414

CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA		
TIPO DE CARTOGRAFÍA	Catastro - PGOU	FECHA DE CARTOGRAFÍA 1996

REDACTORES	
Juan Somolinos Zaldivar, Arquitecto	
Luis Carlos Iglesias García de Vicuña, Abogado	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (Definidos por el planeamiento general)		
SUPERFICIE TOTAL (m2)	69.307,43	SUPERFICIE SG INTEGRADOS (m2) 20.667,79
CATEGORÍA SUELO	U -NC	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (m2/m2) 0,65
USO GLOBAL	R	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO (%) 10
EN USO RESIDENCIAL		
DENSIDAD (viv/Ha)	40	Incremento si se realiza una proporción de viviendas de protección , según figura en documento
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)	NO	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%) No es obligatorio.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA		
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)	0,5334	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2) 45.049,83
SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES
VÍAS PÚBLICAS (m2)	0	VÍAS PÚBLICAS (m2) 18.152,18
SERVICIOS URBANOS (m2)	0	SERVICIOS URBANOS (m2) 48,00
ESPACIOS LIBRES (m2)	20.667,79	ESPACIOS LIBRES (m2) 5.893,00 (otros no computables 402,00)
EQUIPAMIENTOS (m2)	0	EQUIPAMIENTOS (m2) 5.850,00

VIVIENDAS		
Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	1	LIBRES --
USOS FUERA DE ORDENACIÓN	NO	PROTEGIDAS --
ÁREAS TANTEO Y RETRACTO	NO	TOTALES 339
		PLAZOS DEBERES URBANÍSTICOS
		URBANIZACIÓN
		CESIÓN
		EDIFICACIÓN

OBSERVACIONES
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos nos remitimos al art. 49 del RUCyL.

## DN-EE Estudio Económico

## Capítulo I.- Cuestiones generales.

El artículo 136 d) del RUC y L prescribe lo siguiente:

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

El análisis del contenido propio de este documento debería partir del conocimiento y la consideración de las determinaciones de carácter general que surgirían del propio Plan General. Dispone así el artículo 116 del RUCyL:

"El estudio económico del Plan General de Ordenación Urbana debe reconocer sus determinaciones escritas debe recoger sus determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, y además:

Cuando en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se incluyan de forma genérica, el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para su distribución y concreción.

Asimismo el estudio económico administrativo debe señalar las previsiones y prioridades para asignar los sistemas generales demás dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarias para desarrollar los sectores de suelo urbanizable no delimitado".

El tratamiento y valoración de los sistemas generales corresponde, por tanto, al propio Plan General. Por ello para valorar los costes de desarrollo de los sistemas generales incluidos en el sector habría que acudir al citado documento.

Aparece esta circunstancia en un apartado de la ficha del sector, cuando afirma:

"...El sistema general de espacios libres existente en la zona oeste deberá constituirse como parte del parque urbano definido en el sector NC3-02 y por lo tanto habrá de recibir un tratamiento homogéneo a éste...".

La realización de este parque como sistema general figura, o ha de figurar, en el propio documento del Plan General, y, en modo alguno, se integraría en el estudio económico del presente Estudio de Detalle. Sí correspondería a los titulares de suelo su cesión en el marco del sistema de actuación.

Si se pretende comparar el alcance del artículo 136 d) del Reglamento a la vista de la regulación al efecto de los Planes Parciales, cabe decir que el artículo 142.2 del Reglamento remite precisamente a la norma documental de los Estudios de Detalle, cuando dispone:

"Los Planes Parciales en sectores de suelo urbanizable delimitado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir, además, los documentos citados en el artículo 132.2".

La citada determinación suplementaria para tales Planes Parciales figuraría en el apartado 4 del artículo 142, al añadir:

"El estudio económico debe incluir las previsiones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas precisas para el desarrollo de cada sector".

Es decir, una clara determinación "a sensu contrario" de que en los Estudios de Detalle no procedería la evaluación de los sistemas generales, puesto que se refieren al suelo urbano no consolidado.

## Capítulo 2. Programación de actuaciones.

Si hace referencia el artículo relativo a los Estudios de Detalle a la denominada programación de actuaciones. Concepto que no se inscribiría, propiamente, en el estudio específico. Sí, en cierta medida, con el plan de etapas del planeamiento de ejecución de la normativa nacional.

Aquí se trataría de un sector que se delimita en una sola unidad de actuación, que dado que la iniciativa la abordan la totalidad de propietarios del sector, se desarrollará por el sistema de concierto de conformidad con lo preceptuado por los artículos 255 a 258 del RUCyL.

El Estudio de Detalle se efectuará en una sola etapa, sin perjuicio de que, por la actuación de varios agentes edificatorios, se pudiera hacer uso de unidades funcionales.

En cuanto al plazo de ejecución de la urbanización propiamente dicha habría que tener en cuenta y partir para su regulación de lo establecido en el artículo 49 del Reglamento, cuando dispone:

El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir deberes urbanísticos regulados en este capítulo, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.

En defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.

En particular, el plazo para cumplir el deber de urbanización no debe ser superior a las tres cuartas partes del plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, o en defecto de indicación expresa, a seis años.

En todo caso, se entiende que el plazo real de ejecución de la urbanización se estima en 12-18 meses y el de la edificación de 4 años para el inicio de la ejecución de la totalidad de los bloques previstos. Se estima, para estos últimos, una variación de más/menos 2 años, según las circunstancias y de la evolución del proceso edificatorio en general.

Hay que aclarar que una cosa es la determinación de plazos estimativos de ejecución y otra la fijación de los mismos para determinar, a efectos legales y reglamentarios, el cumplimiento de derechos y deberes. Por estos últimos, regirán los supletorios fijados por el reproducido artículo 49 del Reglamento, con los efectos del artículo 50 del mismo texto reglamentario, tal como figura recogido en la normativa del presente documento en el artículo 27. Todo ello actuaría sin perjuicio de que en la eventual contratación de las obras de urbanización y de edificación se fijen los plazos específicos, nunca superiores a los permitidos por la norma, y cuyo incumplimiento acarrearían las consecuencias que se fijen contractualmente entre las partes.

## Capítulo 3. Estudio económico

El contenido del estudio económico propiamente dicho, y aún con el hecho de la novedad de la regulación regional, en el criterio normativo y jurisprudencial relativo a los planes parciales y especiales.

Su contenido habría de ser, por tanto, intermedio entre la gradiente más genérica y estimativa del planeamiento general, en sus dos modalidades, y el detalle y pormenorización de los proyectos de urbanización. Documento, este último, donde deben figurar las mediciones, cuadros de precios descompuestos y el presupuesto propiamente dicho.

La diferenciación del contenido de estos documentos, ya figura desde antiguo en la jurisprudencia. Así, en STS de 24 de octubre de 1973, que recoge una amplia doctrina jurisprudencial anterior, afirma: que si bien en el Plan General bastaría con acreditar, desde una perspectiva amplia o genérica, las posibilidades económicas y financieras del territorio y de la población, al Plan Parcial, extensible aquí a los Estudios de Detalle, le sería preciso detallar los medios económicos disponibles, es decir, la financiación, como ahora figura en el artículo 136 d) del Reglamento, su adecuación al planeamiento general y cifras específicas y concretas, pero sin el detalle reservado específicamente para el proyecto de urbanización.

En cuanto a la apuntada diferenciación respecto al proyecto de urbanización es significativa la STS de 25 de enero de 1985, cuando afirma:

"... sino de observación en este aspecto que por tratarse de un plan de iniciativa privada no es necesario un presupuesto detallado como se exige para los proyectos de urbanización, sino que bastan con que se conozcan las fuentes de financiación del plan, o cuando estas no sean de la Administración se cumpla el requisito con referencia a la financiación de la fuente privada...".

Es decir, los requisitos antes apuntados, que, respecto al proyecto de urbanización, no exigiría un presupuesto detallado, pero sí un presupuesto indicativo, que puede ser detallado, pormenorizado e, incluso, ser objeto de variación por los posteriores proyecto de urbanización y de actuación.

Es significativa a los efectos de su análisis, respecto tanto al Plan General como al proyecto de urbanización, la STS de 20 de febrero de 1989, al manifestar:

"El Plan General cumple con su cometido con acreditar desde una amplia perspectiva las posibilidades económico-financieras del territorio y de la población, mientras que el Plan Parcial debe detallar los medios económico-financieros disponibles, además de la adscripción a la ejecución del plan, de cuenta que deben quedar conectadas las fuentes de financiación que quedarían afectadas a la ejecución del plan, de acuerdo con una posición lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización en función de la importancia y complejidad que presentan las determinaciones del planeamiento...".

Es de indicar que el artículo 136 d) del Reglamento remite como marco esencial, no exclusivo, al coste de ejecución de las dotaciones previstas, dentro de los denominados gastos de urbanización. Ello significa que el estudio económico no se extendería, en modo alguno, a los costes de la edificación a desarrollar en el área. Es decir, la referencia a dotaciones habría que entenderla hecha a la urbanización de zonas verdes y a la puesta a disposición de los terrenos para equipamientos públicos y, como mucho, con los movimientos de tierra y explanación y acceso a los servicios que fueran precisos, pero nunca la construcción del propio edificio. Todo ello al amparo de lo dispuesto en los artículos 198 y 199 del Reglamento. Artículos que si bien incluye las referencias mínimas que debe abarcar el proceso de urbanización no incluyen ninguna mención, ni incluso genérica, al proceso edificatorio.

También habría que entender que no formarían parte de este documento, salvo un análisis global, los aspectos que los artículos 242 y 243 del RUCyL reservan a los posteriores Proyectos de actuación y de urbanización.

Tal como se ha señalado, el alcance y contenido de la urbanización está presente en el artículo 198 del Reglamento. Artículo que, como se viene reiterando, no incluye ninguna mención a los sistemas generales, que, únicamente, deben ser objeto de cesión al Ayuntamiento. También se incluyen en este apartado, siguiendo el criterio de la normativa nacional, pero con un mayor grado de pormenorización y precisión, los gastos de planeamiento y demás incluidos en el apartado 3 del citado artículo 198. El Ayuntamiento, según el artículo 199 del Reglamento, no está obligado a sufragar los gastos de urbanización correspondientes a los terrenos que obtenga por cesión obligatoria, pero sí los correspondientes a los sistemas generales.

En cuanto a la participación de las entidades suministradoras de servicios sería de referencia lo dispuesto en el artículo 199 b) del RUCyL.

Este es el marco de referencia para determinar el alcance y contenido del estudio económico propio del presente Estudio de Detalle, con las necesarias referencias, dada su novedad, a criterios normativos y jurisprudenciales propios del planeamiento parcial.

De todos modos, el contenido específico que figura a continuación tendría un alcance más concreto que el exigido estrictamente. Ello no empece a que deba entenderse como de carácter estimativo, con posibilidad de pormenorización, precisión e, incluso, variación por los posteriores proyectos de actuación y urbanización, dadas las características y finalidades de estos últimos documentos con relación a la ejecución material propiamente dicha.

Dada la interrelación del área con sectores colindantes, y el hecho de que el presente sector sea el primero que se desarrolle, es evidente que una parte de las obras de urbanización alcanzarían la naturaleza, a los efectos del artículo 198 del Reglamento, de conexión exterior de los citados servicios, con la correspondiente incidencia en su cualificación. Esta circunstancia debería tenerse en cuenta en la distribución de costes del Proyecto de Actuación.

#### Capítulo 4. Presupuesto

Hay que hacer constar que las determinaciones del artículo 136 del RUCyL respecto al alcance del presupuesto del Estudio de Detalle son muy genéricas.

Para reforzar esta afirmación, solo cabe decir que en la posterior fase del proyecto de Actuación del artículo 242 del citado RUCyL,

y en referencia a las determinaciones básicas, solamente se exige una estimación justificada del importe total de los gastos de urbanización. Sería un hecho evidente que el grado de exigencia relativo al Estudio de Detalle no puede superar esta circunstancia.

Por ello se expresan a continuación las diferentes partidas del presupuesto general. Son de carácter indicativo, y por ello, pueden ser variadas por el posterior proyecto de Actuación.

### PRESUPUESTO GENERAL

#### 1) EJECUCIÓN MATERIAL

	Euros
Capítulo 1.- Abastecimiento	170.796,12
Capítulo 2.- Saneamiento residuales	139.331,36
Capítulo 3.- Saneamiento pluviales	64.956,69
Capítulo 4.- Pavimentación	660.838,14
Capítulo 5.- Señalización	10.392,38
Capítulo 6.- Jardinería y riego	260.728,48
Capítulo 7.- Energía eléctrica	265.991,48
Capítulo 8.- Alumbrado público	250.344,09
Capítulo 9.- Instalación telefónica	37.078,12
Capítulo 10.- Telecomunicaciones	47.415,13
Capítulo 11.- Instalación gas natural	4.020,09
Capítulo 12.- Varios	1.166,00
Presupuesto de ejecución material	1.913.058,08
19% de gastos generales y beneficio industrial	363.481,04
Suman	2.276.539,12
16 % de IVA	364.246,26
Presupuesto de ejecución material por contrata	2.640.785,38

Asciende el presupuesto total a la cantidad de dos millones seiscientos cuarenta mil setecientos ochenta y cinco euros con treinta y ocho céntimos

#### 2) Gastos complementarios en la fase de planeamiento y gestión

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 198 del RUCyL deben incluirse los gastos relacionados con los instrumentos de planeamiento, gestión y urbanización. Su alcance a pormenorizar, precisar o variar, en documentos posteriores, dado el carácter meramente indicativo en esta fase, sería el que figura a continuación. A las cantidades citadas, es preciso sumar el IVA y las derivadas de la gestión, tramitación y dirección de los documentos de referencia, que se concretarán en el Proyecto de Actuación:

	Euros
Instrumentos de Planeamiento, Gestión y Urbanización	136.870,00
Gastos generales de la entidad, publicaciones, tasas, tributos, registro asociados a la gestión urbanística y mantenimiento de la urbanización antes de su entrega	122.200,00
Subtotal	259.070,00
IVA 16%	41.451,20
Total 2)	300.521,20
Total: 1 (Ejecución material) + 2 (Gastos Complementarios en la fase de planeamiento y gestión)	2.941.306,58

Una vez producida la cesión de la urbanización al Ayuntamiento y la recepción por el mismo, su conservación corresponderá al citado organismo

Incluye, además, una referencia el mencionado artículo 136 a la ejecución de las dotaciones públicas previstas. Materia que se desarrolla a continuación.

En primer lugar, se reitera lo expresado con anterioridad respecto a que la ejecución de los sistemas generales no corresponde a la promoción del Estudio de Detalle y sí a la propia Administración.



El desarrollo de la jardinería y mobiliario urbano de la zona verde de sistema local de zona verde estaría integrada, reiterando lo expresado en capítulos anteriores, por:

**Red primaria de riego:** Será subterránea y discurrirá preferentemente por las aceras a una profundidad mínima de 60 cm, y siempre por una cota inferior a las canalizaciones de energía eléctrica y alumbrado público.

**Red interior de riego:** Será igualmente subterránea y discurrirá preferente próxima a la zona a regar.

**Diseño de áreas de juegos infantiles:** Se dispondrá al menos de una zona de juegos infantiles dimensionada para albergar juegos en una banda de edades de hasta los doce años.

**Diseño de zonas verdes:** Las zonas verdes estarán diseñadas para ofrecer un espacio lúdico de ocio a los vecinos y visitantes del polígono. Admitirán el pisoteo en su interior y en su construcción se empleará como predominantes, zonas de césped, parterres de flores y otras plantas de escaso porte y arbolado. Si se construyen itinerarios interiores, uno de ellos, al menos, será adaptado. El césped tendrá como base la "festuca arundinacea". La capa de tierra vegetal mínima en estas zonas será de 15 cm. El riego será automatizado según las especificaciones ya marcadas. Los macizos o parterres de flores serán proporcionados a las dimensiones del jardín. El arbolado estará presente en cantidad suficiente. Las especies elegidas serán adecuadas al clima de la ciudad de León, tendrán un desarrollo proporcionado a su ubicación, serán tolerantes con las condiciones de suelo, altitud, viento y contaminación del lugar. No se admitirá material vegetal a raíz desnuda. Todo ello se completará a través de la plantación de arbolado a lo largo de los viales.

#### Capítulo 5. Financiación.

La actuación se desarrolla por la iniciativa privada por el sistema de actuación por concierto, si se adhieren la totalidad de propietarios. Caso contrario se haría uso del sistema de compensación. Cuestión a determinar en el proyecto de Actuación.

Serían de referencia, a tales efectos los siguientes artículos del Reglamento: 194, respecto a la afectación de las fincas a la actuación, sin perjuicio de lo que resulta de los artículos 19 y 20 del RD 1093/1997 de 4 de julio, 196, en cuanto a la responsabilidad de los titulares de suelo, 202 y siguientes relativos a las garantías de la urbanización y, además, toda aquella documentación exigida a los planes desarrollados por la iniciativa privada.

El alcance de este apartado estaría, por tanto, relacionado con la garantía del desarrollo planificador analizado anteriormente en el estudio económico. Concepto que, estando presente en la primera legislación urbanística de 1956, no figuró, propiamente en la posterior, aunque sí en la jurisprudencia, como se ha señalado, y reaparece de nuevo en la normativa regional.

Se realizaría con fondos propios de los propietarios integrados en el sector, la totalidad de titulares se reitera, completado con operaciones crediticias con entidades financieras en el modelo habitual de desarrollo de estas actuaciones, amparado, en cualquier caso, por el valor y garantía de los propios terrenos y el desarrollo del sistema de actuación.

Hay que indicar por último, en este apartado, que en este momento inicial del planeamiento y a los efectos del artículo 191 del Reglamento más de la mitad de los terrenos del sector son titularidad de empresas constructoras y urbanizadoras que vienen desarrollando su cometido con normalidad en la ciudad. Igualmente, parte del resto de titulares tienen terrenos en otros sectores que también están siendo objeto de desarrollo y, en ningún caso, como se ha señalado, sería necesario efectuar un proceso expropiatorio de carácter complementario.

DN-NU Normativa urbanística

Título I Disposiciones generales

Cap I Normas de carácter general

Artº 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 03-03 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 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.

#### Artº 2 Ámbito territorial

El ámbito territorial de aplicación del presente Estudio de Detalle coincide exactamente con el sector de suelo urbano no consolidado NC 03-03 que el Plan General de Ordenación Urbana define en sus planos de ordenación a E: 1/2.000. Cumplimenta, por ello, la delimitación que figura en el planeamiento general.

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.

#### Artº 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.

#### Artº 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, con las circunstancias señaladas en el artículo 3º respecto a una eventual contradicción de documentos.

#### Artº 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.

#### Artº 6 Efectos

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

#### Artº 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 132 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 Unidad de Actuación aquí definidos para adecuarlos al deslinde real de las propiedades que los componen, siempre que este reajuste no suponga, en más o en menos, una variación en superficie superior al cinco por 100.

#### Artº 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 para los sectores de suelo urbano no consolidado en donde no esté establecida la ordenación detallada:

-Memoria Informativa y Memoria Vinculante, Cuadros Generales y Anexos

-Ordenanzas Reguladoras (de la edificación y uso del suelo)

-Estudio Económico-Financiero

-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.

#### Artº 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:

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 consideración contraria a la calificación contenida en los mismos.

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.

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 sobre la base del 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.

#### Artº 10 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 03-03

Clase y categoría de suelo: Urbano no consolidado

Superficie estimada: 69.307,43 m<sup>2</sup>

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: 0,65 m<sup>2</sup> constr./m<sup>2</sup> suelo

Absoluto: 45.049,83 m<sup>2</sup>

Densidad máxima de uso:

Índice (nº viviendas / ha.): 40 Posibilidad de aumento con viviendas de protección

Total estimadas (viviendas): 339 con viviendas de protección

Sistemas generales nuevos incluidos

Espacios libres (m<sup>2</sup> suelo): 20.667,79 m<sup>2</sup>

Totales (m<sup>2</sup> suelo): 20.667,79 m<sup>2</sup>

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.

#### Cap. 2 Régimen urbanístico del suelo

##### Artº 11 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 sin ordenación detallada. Se trata de una 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.

##### Artº 12 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".

##### Artº 13 Calificación del suelo

De acuerdo con lo señalado en el artículo 101 del RUCyL, la ordenación detallada en suelo urbanizable delimitado, 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:

EA	Edificación abierta (plurifamiliar)
MCI	Manzana cerrada (plurifamiliar)
MC2	Manzana cerrada mixta (plurifamiliar)
SG-EL	Sistema general de Espacios Libres
DEL	Sistema local de Espacios Libres
DEQ-PU	Sistema Local de Equipamientos Públicos
DEQ-PR	Sistema Local de Equipamientos Privados
SL-SU	Sistema Local de Servicios Urbanos
VI	Sistema Local Red viaria

#### Título II Ordenación detallada

Cap. I. Condiciones específicas de los usos (predominante, compatible, prohibido). Tabla síntesis de usos.

##### Artº 14 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	Eq. Sanitario	Artesanía	Comercial
Viv. unifamiliar	Eq. Asistencial	Instalaciones de telecomunicación	Eq. Comercial
	Eq. Educativo		Mercado Abastos
	Eq. Socio-Cultural		Espectáculos/Recreativos
	Eq. Deportivo		Hotelero
	Eq. Religioso		Residencia Móvil
	Eq. Admin Público		Oficinas
	Eq. Residencial Colectivo		Garaje-Aparcam/ Servicios automóvil
	Servicios Urbanos		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.

**Artº 15 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, con respecto al uso predominante al que se le asigna la unidad:

- Residencial plurifamiliar libre (Uso predominante):	1,00
- Residencial plurifamiliar vivienda protegida:	0,70
- Uso equipamiento privado DEQ-PR	0,50
- Uso Bajos edificación residencial	0,55
- SL-SU	0,50

**Cap. 2. Condiciones específicas de edificación. Regulación de las tipologías edificatorias.**

**Artº 16 Ordenanza EA**

**Plurifamiliar en bloque/torre**

**1. Definición**

Tipología residencial plurifamiliar, configurada en la modalidad de bloque/torre aislado que se adapta a la modalidad de ordenanza de edificación abierta, con un área de movimiento y posibilidad de espacios libres privados de parcela

**2. Ámbito de aplicación**

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

**3. Condiciones tipológicas. Parámetros reguladores edificación**

**3.1 Tipo de ordenación**

Es una ordenación que, como se ha señalado, se asemeja a la modalidad de Ordenanza de Edificación Abierta (AB). Se regula, de todos modos, por la presente normativa específica..

**3.2 Alturas de la edificación**

Se definen en el plano correspondiente del presente Estudio de Detalle

El número máximo de plantas será a 9 alturas (B+VIII) y no incluye la planta bajo cubierta, 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 27,00 m.

Con las alineaciones y 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.

**3.3 Alineaciones y rasantes. Área de movimiento. Cuerpos salientes volados**

La disposición de cada edificio se regula mediante un área de movimiento máximo. Dentro del mismo la ubicación del edificio será libre. Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, con un límite de vuelo de 1,20 m., debiendo aplicarse el resto de las condiciones señaladas en las N.U. del Plan General. Estos vuelos podrán rebasar la respectiva área de movimiento.

Las rasantes básicas de la red viaria prevista y de otros espacios públicos se definen en los planos correspondientes del presente documento mediante perfiles y altimetrías, pudiendo introducir el Proyecto de urbanización los reajustes que resulten necesarios. En cuanto a definición de niveles de planta baja se estará lo dispuesto en las N.U. del Plan General.

**3.4 Tratamiento de la planta baja**

Las plantas bajas, dentro de la proyección vertical del resto del edificio solamente serán utilizables para la ubicación de portales, caja de escalera y otros elementos comunes. Se permitirá el tratamiento libre dentro del sólido capaz, pudiendo dejar porches abiertos que no computarán en edificabilidad. Se prohíbe, por tanto, su tratamiento y utilización como planta baja edificable para otros usos edificatorios, tal como autoriza el artículo 224 de las N.U. del Plan General, a salvo su eventual utilización como plazas de aparcamiento abiertas. La parte no edificada de la planta baja podrá vallarse, debiendo disponerse cierres abiertos, no opacos, a partir de 1,20 m de altura.

**3.5 Espacios libres de parcela o Area adscrita a la edificación.**

Los espacios libres de parcela se destinarán a los usos de garaje-aparcamiento en superficie o subsuelo, en la primera sólo en la modalidad de aparcamiento en superficie pavimentado o a espacios libres privados de esparramiento y ocio, zonas ajardinadas y deportivas vinculadas, según se opte a cada comunidad de propietarios o al conjunto de las mismas. También se permiten los accesos a la edificación y plazas de garaje-aparcamiento incluidas en la misma, con las correspondientes rampas y otros elementos necesarios al efecto

**4. Condiciones de uso**

**4.1 Uso pormenorizado principal**

Vivienda en régimen plurifamiliar:

**4.2 Nº máximo de viviendas**

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

**4.3 Usos compatibles:**

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

- Socio-cultural y Educativo
- Hotelero y Residencial Colectivo
- Oficinas
- Telecomunicaciones

**4.4 Intensidad de uso pormenorizado principal y compatibles:**

El Cuadro General del presente Estudio de Detalle establece las intensidades de uso para cada uno de los bloques/torres definidos en la ordenación. En el caso concreto no se adscribe intensidad de edificación para usos compatibles. La edificabilidad fijada para cada zona incluye la correspondiente a los cuerpos volados cerrados, y, en su caso, la que destine en planta bajo cubierta a usos computables.

Se transcriben estos parámetros para las zonas EA:

Área	Intensidad residencial	Intensidad compatibles	Intensidad total
EA-1 S-10	3.040,00	0,00	3.040,00
EA-2 S-11	3.040,00	0,00	3.040,00
EA-3 S-12	3.040,00	0,00	3.040,00

**4.5 Parámetros reguladores del uso:**

Los que sean de aplicación en cada caso de los artículos 69 al 126 de las N.U. del Plan General (capítulo IV, título II), con indepen-

dencia de la normativa sectorial correspondiente. No obstante lo señalado en el cuadro general se regula la posibilidad de destinar hasta el 20 % de la edificabilidad a usos compatibles, con mantenimiento de la edificabilidad total.

#### 5. Condiciones de aparcamiento

##### 5.1 Exigencia de aparcamiento\*

Una plaza por vivienda o apartamento

Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en usos compatibles

\*Las condiciones de aparcamiento privado que se señalan en las presentes ordenanzas dan cumplimiento, y supera, 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 Plan General.

#### 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 cada una de las superficies vinculadas al respectivo bloque-torre

##### 7. Otras condiciones

##### 7.1 Condiciones de urbanización de espacios libres de parcela.

a) Los espacios libres privados de parcela que resulten 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, accesos jardinería y otros. Serán de titularidad privada con vinculación ob rem a cada uno de los edificios.

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 espacios libres podrá destinarse a sótano-aparcamiento de la edificación y otros servicios generales.

##### 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.

Las viviendas deben contar con espacios específicos destinados a tendadero de ropa, prohibiéndose el tendido directo en los paramentos exteriores de la edificación. Los espacios de tendadero 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.

*Artº 17 Ordenanza Área de manzana cerrada con patio de manzana (MCI)*

Plurifamiliar en manzana cerrada

##### 1. Definición

Tipología residencial plurifamiliar, en manzana cerrada y ordenación alineada a vial, con patio de manzana.

##### 2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafadas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial con las siglas MCI Afecta a las unidades morfológicas S-1, S-2, S-4, S-7, S-8 (VP) y S-9

##### 3. Condiciones tipológicas. Parámetros reguladores edificación

##### 3.1 Tipo de ordenación

Es una ordenación que se asemeja a la Ordenanza de Extensión como Manzana Cerrada con patio de manzana EXI. Se regula, de todos modos, por la presente normativa.

##### Alturas de la edificación

Se definen en el plano correspondiente del presente Estudio de Detalle

El número de plantas definido en cada caso, con diversos supuestos, de B+II y B+III, no incluye la planta bajo cubierta, que podrá realizarse en los términos señalados por las N.U. del Plan General, 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 10,00 m para el caso de 3 plantas (B+II) y 13,00 m en el de 4 alturas (B+III).

Los patios de manzana sólo serán edificables en planta baja en los supuestos expresados en los planos de ordenación.

##### 3.3 Alineaciones y rasantes. Fondo edificable

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 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. En cuanto a la definición de niveles de planta baja se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General, todo ello en relación con las rasantes de los espacios públicos que finalmente se establezcan.

El fondo edificable máximo es el que aparece reflejado en los planos de ordenación para cada una de las manzanas

##### 3.4 Cuerpos salientes volados

Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, pero sólo en los paramentos exteriores de la edificación, con un límite de vuelo de 1,20 m, debiendo aplicarse el resto de las condiciones señaladas en las N.U. del Plan General.

##### 3.5. Tratamiento de planta baja

Las plantas bajas, dentro de la proyección vertical del resto del edificio y en los espacios señalados en patio de manzana PLC en los planos de ordenación serán edificables para ubicación de portales cajas de escaleras y otros elementos comunes de la edificación. Serán posibles, igualmente, los siguientes usos: residenciales, sanitario-asistencial, religioso comerciales, oficinas, espectáculos y recreativos, cafeterías, hotelero y residencial colectivo y plazas de garaje-aparcamiento.

##### 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 Plan General que correspondan, específicamente las de los cap.V y VI del título I, "Normas generales de la edificación" y "Ordenación de la edificación", respectivamente.

##### 3.8 Viviendas de protección pública (VP) Manzana S-8

Dentro de esta ordenanza o modalidad edificatoria, se incluye una área específica, Manzana S-8, destinada exclusivamente, en cuanto a uso residencial, a viviendas con algún tipo de protección, con las alturas de B+III que figuran recogidas y delimitadas en el plano de zonificación del Estudio de Detalle. En todo caso, el patio de manzana deberá destinarse a usos compatibles. La edificación deberá adecuarse a las normas sectoriales que, sobre la materia, sean de aplicación en cada caso

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 m<sup>2</sup> 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 de vivienda protegida.

#### 4. Condiciones de uso

##### 4.1 Uso pormenorizado principal

Vivienda en régimen plurifamiliar. En la manzana S-8 todo el uso residencial deberá destinarse a vivienda sometida a algún régimen de protección.

##### 4.2 N° máximo de viviendas

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

##### 4.3 Usos compatibles:

Son usos compatibles los señalados a continuación en los apartados anteriores siempre dentro de la intensidad máxima que para ellos se fija en la presente ordenanza y en los Cuadros Generales del Estudio de Detalle. Se admiten los siguientes:

- Socio-cultural y educativo
- Deportivo
- Religioso
- Telecomunicaciones
- Comercial
- Espectáculos y Actividades Recreativas
- Hotelero y residencial Colectivo
- Oficinas
- Artesanía

##### 4.4 Intensidad del uso pormenorizado principal y compatibles.

Utilización de bajos:

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.

Se transcriben estos parámetros para las zonas M:

Área	Intensidad residencial o en plantas piso	Intensidad compatibles	Intensidad total
MCI S-1	1.456,90	804,43	2.261,33
MCI S-2	2.571,70	1.546,98	4.118,68
MCI S-4	1.542,60	951,75	2.494,35
MCI S-7	2.742,40	1.529,50	4.271,90
MCI VP S-8	7.272,60	3.925,79	11.198,39
MCI S-9	3.085,20	1.821,92	4.907,12

##### 4.5 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 m<sup>2</sup> construidos en usos compatibles

\*Las condiciones de aparcamiento privado que se señalan en las presentes ordenanzas da cumplimiento, y sobrepasan, 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 Plan General.

#### 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 aquella que tenga un frente mínimo a vial de 10 metros y que, a su vez, alcance una superficie de 200 m<sup>2</sup>.

#### 7. Otras condiciones

##### 7.1 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.

#### Artº 18 Ordenanza MC2 Área de manzana compacta

Plurifamiliar en manzana compacta con área de movimiento

##### 1. Definición

Tipología residencial plurifamiliar, en manzana compacta, sin patio de manzana, con posibilidad de un área de movimiento, vinculada a vial.

##### 2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas MC2. Afecta a las unidades morfológicas S-3, S-5 y S-6.

##### 3. Condiciones tipológicas. Parámetros reguladores edificación

###### 3.1 Tipo de ordenación

Es una ordenación mixta que participa de condiciones de alineación a vial y edificación aislada. Se regula, en cualquier caso, por la presente normativa.

###### 3.2 Alturas de la edificación, ubicación y rasantes

La ubicación de la edificación, fondo y alturas, figura recogido en los planos de ordenación del Estudio de Detalle, mediante alineaciones obligatorias y áreas de movimiento máximo, con alturas específicas de B+II y B+III. El tratamiento del suelo no ocupado por la edificación, tanto del suelo como del subsuelo, será el mismo que el asignado por estas Ordenanzas a la modalidad de Edificación Abierta (EA). Se fija una altura máxima de la edificación de 10,00 para el caso de 3 plantas (B+II) y 13,00 m en el de 4 plantas (B+III).

###### 3.3 Área de movimiento

El área de movimiento se delimita mediante unas alineaciones obligatorias y unas líneas máximas no sobrepasables por la edificación

###### 3.4 Cuerpos salientes volados

Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, pudiendo realizarse en todos los paramentos exteriores de la edificación, con un límite de vuelo de 1,20 m, debiendo aplicarse el resto de las condiciones señaladas en las N.U. del Plan General para el tipo de ordenación alineado a vial. Estos vuelos podrán rebasar la respectiva área de movimiento.

3.5. Edificación en planta baja y tratamiento de espacios libres de parcela

El tratamiento de la planta baja y espacios libres de parcela será equivalente a la Ordenanza EA.

###### 3.6 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 Plan General que correspondan, específicamente las de los caps.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 N° máximo de viviendas

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

##### 4.3 Usos compatibles:

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

Hotelero y Residencial Colectivo

Oficinas

Telecomunicaciones

#### 4.4 Intensidad de uso pormenorizado principal y compatibles:

El Cuadro General del presente Estudio de Detalle establece las intensidades de uso para cada uno de los bloques definidos en la ordenación. En el caso concreto no se adscribe intensidad de edificación para usos compatibles. La edificabilidad fijada para cada zona incluye la correspondiente a los cuerpos volados cerrados, y, en su caso, la que destine en planta bajo cubierta a usos computables.

Se transcriben estos parámetros para las zonas MC2:

Área	Intensidad residencial	Intensidad compatibles	Intensidad total
MC2 S-3	1.371,29	0,00	1.371,29
MC2 S-5	1.520,00	0,00	1.520,00
MC2 S-6	1.520,00	0,00	1.520,00

#### 4.5 Parámetros reguladores uso:

Los que sean de aplicación en cada caso de los artículos 69 al 126 de las N.U. del Plan General (capítulo IV, título II), con independencia de la normativa sectorial correspondiente. No obstante lo señalado en el cuadro de intensidad general se regula la posibilidad de destinar hasta el 20% de la edificabilidad a usos compatibles, con mantenimiento de la edificabilidad total.

#### 5. Condiciones de aparcamiento

##### 5.1 Exigencia de aparcamiento\*

Una plaza por vivienda o apartamento.

Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> 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 Plan General.

#### 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 aquella que tenga un frente mínimo a vial de 10 metros y que, a su vez, alcance una superficie de 200 m<sup>2</sup>.

#### 7. Otras condiciones

##### 7.1 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 tendadero de ropa, prohibiéndose el tendido directo en los paramentos exteriores de la edificación. Los espacios de tendadero 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.

#### Artº 19 Ordenanza SG-EL

Sistema General de Espacios Libres

##### 1. Definición y características

Zonas calificadas como "Sistema General de Espacios Libres".

Sistema General de Espacios Libres SG-EL que será de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento de León. Su ejecución y urbanización corresponderá a la Administración actuante. La gestión se efectuará en el marco de la gestión integrada del sector por el sistema de concierto o compensación. Cabría, incluso, su obtención anticipada mediante ocupación directa o convenio en los términos que prevé el artículo 23.3 de las ordenanzas del Plan General.

##### 2. Ámbito de aplicación

Se corresponde al espacio definido de SG-EL por el presente Estudio de Detalle, que recoge la determinación específica del Plan

General. Su destino y tratamiento, a determinar por el Ayuntamiento, se adecuará a lo preceptuado por el artículo 36 de las N.U. del Plan General, teniendo en cuenta las prescripciones específicas de la ficha

#### Artº 20 Ordenanza DEL

Sistema Local 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 la zona en la que se ubican.

Áreas dotacionales de cesión obligatoria al Ayuntamiento destinadas al recreo y esparcimiento al servicio de la zona. Existe, además, un espacio de DEL- NC, es decir; espacio libres no computables en donde son posibles los mismos usos.

##### 2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas DEL. Afecta a las áreas DEL I, DEL 2 y DEL-NC.

##### 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 Plan General 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 solemamiento, 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 deberán prever áreas especiales destinadas a juego infantil. Existe, además, un espacio de DEL-NC menor de 500 m<sup>2</sup>, que no se computa a estos efectos, si bien por su ubicación y demás características cumpliría una apreciable función a tales efectos.

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

Se autoriza y posibilita, de conformidad con el artículo 37 de las Ordenanzas del Plan General, y en las condiciones allí señaladas, la construcción de aparcamientos de uso público en el subsuelo. Se trata de una autorización genérica a efectos de su posible reconocimiento registral, pues el plan no lo prevé expresamente de un modo inmediato ni lo computa como plazas de aparcamiento.

#### Artº 21 Ordenanza DEQ

Sistema Local de Equipamientos. Se subdividen en: públicos DEQ (pu) y privados DEQ (pr).

##### 1. Definición

Zonas calificadas como "Sistema Local 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 la zona en la que se ubican. Las áreas reservadas para equipamientos públicos son de cesión obligatoria y gratuita.

##### 2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial con las siglas DEQ (pu) para los públicos y DEQ (pr) para los privados.

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 reservan para equipamientos de titularidad pública la unidad morfológica DEQ (pu) y DEQ (pr) para equipamientos de titularidad privada.

### 3. Ámbito de aplicación

#### 3.1 Condiciones tipológicas

Equipamiento público DEQ (pu) 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 Plan General 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 Plan General que puedan afectarle, tales como las que se establecen en los arts. 191 al 198, del cap. VI, título I, relativos a parámetros de la "edificación aislada".

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

La proporción mínima de aparcamientos de uso y dominio público será de 102 plazas.

#### 3.2 Condiciones de uso y otras condiciones

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

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 Plan General que correspondan.

#### 3.3 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 Plan General que correspondan.

### 4. Condiciones generales áreas de Equipamiento privado DEQ (pr)

#### 4.1 Condiciones tipológicas y de uso

El área de equipamiento privado DEQ-(pr) computará en el aprovechamiento del Estudio de Detalle.

Las condiciones urbanísticas serían las siguientes:

- Edificación abierta o libre
- Altura máxima B+III y 16 m
- Superficie edificable máxima :2.218,86 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima de la edificación: 100% del suelo. Caso de no ocuparse este máximo, el resto deberá dedicarse a espacios libres de titularidad privada o para plazas de aparcamiento en superficie
- Plazas de aparcamiento: Las plazas de aparcamiento deberán cumplir un mínimo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificables y deberán ser accesibles desde la red pública.

#### 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
- Espectáculos y actividades recreativas
- 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 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 Plan General que correspondan.

#### Artº 22 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 grafadas 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 Centros de Transformación con destino al suministro de energía eléctrica del sector.

##### 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 de la edificación: 4 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: 24 m<sup>2</sup>

SL-SU-2: 24 m<sup>2</sup>

###### 3.4 Condiciones estéticas y de implantación

Los Centros de Transformación eléctrica deberán implantarse con carácter subterráneo. Ello salvo razones justificadas

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

###### 3.5 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.

#### Artº 23 Ordenanza VI

Red viaria pública del sistema local

##### 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", en este caso del sistema local, esto es, al servicio del ámbito objeto de ordenación.

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

##### 2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas VI. 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 re-

mite 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, a la calle que enlaza los sectores SOA 03-02 y NC 03-02, este último al final de la glorieta, en el límite norte del sector, se le confiere condición de "Red Complementaria". El resto del viario impuesto por el Plan General, junto con las nuevas vías previstas en el Estudio de Detalle, tendrán la consideración de "Red Capilar". Respecto a estas últimas con carácter de calle compartida, básicamente peatonal y que se adecuan a lo preceptuado en los artículos 33 y 34 de la N.U. del Plan General. Las latitudes proyectadas para los distintos elementos viarios se adecuan a lo establecido en los artículos 34 y 35 de las N.U. del Plan General, fijándose, para la "Red Complementaria", como anchos mínimos de carril de rodadura de calzadas, 4,00 y 7,00 m, respectivamente, en calles de uno y dos carriles, y anchos mínimos de acera mínimos de 2,50 m, y para la "Red Capilar", anchos mínimos de carril de rodadura de calzadas de 4,00 y 6,50 m, respectivamente (salvo en vías que corresponden a la prolongación de las existentes, en las que esta dimensión podrá adaptarse a las mismas, pudiendo reducirse a 6 m), 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 un área específica se prevé la instalación de un CTS.

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 2,20 x 4,60 m (superficie > 10 m<sup>2</sup>). 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.

La ficha individualizada del sector establece como condición específica de la red viaria, respecto a la continuidad de diversas calles existentes, permitir la continuidad peatonal de la calle Cantamilanos y q que los accesos que se abran al eje complementario cumplan la condición de que no impliquen giros a la izquierda. Todas ellas se contemplan en la ordenación.

### Cap. 3. Cálculo del aprovechamiento medio

#### Artº 24 Aprovechamiento medio

En Cuadro General adjunto al presente documento, y en otros apartados del mismo, se incluye el cálculo del aprovechamiento medio del sector, equivalente a 0,5334 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en u.p. (uso predominante), obtenido de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 107 del RUCyL, utilizando para ello los coeficientes de ponderación que para los distintos usos se señalan en el artículo 15 de las presentes Ordenanzas Regulatorias. Este cálculo se realiza considerando la inexistencia en el sector de terrenos dotacionales de dominio y uso público obtenidos a título gratuito, entendiéndose por tanto que dicho índice tiene un carácter provisional a reservas de lo que en el Proyecto de Actuación pueda determinarse sobre este particular. Los propietarios de terrenos incluidos en el sector tendrán derecho al 90% del aprovechamiento resultante de aplicar el señalado índice de aprovechamiento medio a las superficies de terreno aportadas, aspecto a tener en cuenta en el proceso de equidistribución.

### Título III Condiciones de urbanización

#### Artº 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 (artículos 48 a 54), 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. También serán de aplicación las determinaciones del Plan General reguladoras de la red viaria y los espacios libres públicos, desarrolladas en los artículos 27 a 35 y 36 a 39, respectivamente, de sus Normas Urbanísticas. Igualmente deberá aplicarse toda la normativa técnica sectorial que sobre la materia corresponda. En cuanto a la ejecución de zonas verdes y espacios libres públicos, deberá tenerse en cuenta lo preceptuado en el artículo 105 del RUCyL, en cuanto a aspectos tales como índice de permeabilidad de dichas zonas y reserva de espacios destinados a juego infantil.

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, vengan 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.

### Título IV Desarrollo y gestión

#### Artº 26 Unidades de Actuación

Conforme a lo señalado en el artículo 108 del RUCyL, al establecerse la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable delimitado, éstos podrán dividirse en uno o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados Unidades de Actuación.

En el presente Estudio de Detalle se delimita una única Unidad de Actuación que abarca todo el ámbito territorial del sector. Dentro de la misma se incluyen, según prescriben los artículos 108 y 236 del RUCyL, tanto las superficies que hayan de transformarse en solares como los suelos destinados a sistemas locales y generales. Todos ellos serán parte integrante de la Unidad de Actuación en igualdad de condiciones, incluidos los suelos destinados a tales sistemas, en razón de la respectiva superficie, que aporte. Habría que tener en cuenta la superficie real de la parcela, siempre que la misma pueda ser justificada en el Proyecto de Actuación y desarrollo del sistema de actuación.

#### Artº 27 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 la Unidad de Actuación delimitada, y de forma indicativa, un sistema de actuación por Concierto, si se logra la unanimidad de los propietarios, dado su escaso número o, en su caso, el de Compensación, sin perjuicio de que puedan llegar a utilizarse otros sistemas de actuación en las formas previstas reglamentariamente.

A tales efectos todos los titulares de terrenos privados, que abarcan la totalidad del ámbito incluidos, igualmente, los titulares de parcelas pro indiviso, han suscrito entre ellos un convenio previo para el desarrollo de la unidad de actuación, de acuerdo con el Sistema de Concierto. Subsidiariamente se aplicaría el de Compensación.



**Artº 28 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 sería 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.

**Artº 29 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 adecuen 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.

**Artº 30 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 Plan General de Ordenación Urbana de León.

**Artº 31 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".

**Artº 32 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".

**ANEXO 1.- CUADRO GENERAL DE ORDENACIÓN****ANEXO 2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS**

A continuación figura la relación de propietarios de las fincas que, en todo o en parte, se integran en el sector. La relación incluye el titular de la finca, la proporción de su participación en pro indiviso, cuando se presenta esta situación, y el respectivo representante.

Cabe decir que en la promoción del presente Estudio de Detalle, y a los efectos que genéricamente determinan los artículos 7,77,149,256.2 y 260.2 del RUCyL, participan la totalidad de los titulares de parcelas, excepción hecha de los correspondientes a la parcela 8, que en la fecha de entrega del presente documento están en proceso de integración, sin perjuicio de que parte de sus titulares pudieran ya haber expresado su conformidad, en una proporción de la citada parcela, del 25%.

Formarían parte de la promoción titulares de 50.884,796 m<sup>2</sup>, es decir, una proporción del 73,418% de la superficie. Sería suficiente para desarrollar el sistema de compensación e, incluso, la integración total de los propietarios, permitiría asumir el sistema de concierto. Esta doble hipótesis está desarrollada en la determinación del sistema de actuación y en la propia normativa.

**ANEXO 3****Síntesis del Estudio de detalle**

El Estudio de Detalle desarrolla en sector de suelo urbano no consolidado del vigente Plan General de Ordenación de León, denominado NC03-03. Se trata de un sector situado en la zona noroeste de la ciudad que, junto a otros sectores colindantes, permite un desarrollo de media densidad, liberando, a la vez, de implantaciones edificatorias todas las zonas dependientes más abruptas, localizadas en el borde oeste del sector.

La superficie del sector es en la realidad un poco más extensa que la cifra que figura en la ficha, concretamente de, 69.307,43 m<sup>2</sup>, con una variación del 0,18%. Se hace uso del aumento del número de viviendas totales, con la proporción ampliada de viviendas de protección, en las condiciones fijadas en la ficha del sector. El número de viviendas previsto sería de 339, de las cuales 62 estarían sometidas a algún tipo de protección. Es decir, el 18,28% del número total de viviendas.

La ordenación detallada sigue los criterios de la ficha, en cuanto garantiza las unidades morfológicas completas (manzanas) de las edificaciones existentes en las calles de Cantamilanos, Lacedana, Silencio, Ponjos, Cebollero y Antonio Gaudí. Esta ordenación en manzana cerrada se completa en el conjunto de la ordenación, hasta convertirse en mayoritarias, en otras modalidades de vivienda plurifamiliar, que se entienden más adecuadas para el desarrollo ponderado del área.

El sistema viario sigue las indicaciones de la ficha y del planeamiento general, con algunas precisiones de detalle en los tronques viarios, completando, además, la red secundaria, tal y como se posibilita por la legislación urbanística en el desarrollo de los estudios de detalle.

La red de zonas verdes y equipamientos sigue los esquemas del plan general, configurando un espacio de zona verde en colindancia con el sistema general y otro en posición central y distribuyendo los espacios de equipamientos según su destino público o privado.

En cuanto a la red de servicios, cabe destacar la necesidad de conducir el agua desde los depósitos cerrados de la carretera de Asturias hasta el sector. El saneamiento puede ser unitario con áreas próximas con un sistema separativo. En cuanto a la red eléctrica cabe destacar el soterramiento de la LAAT y la presencia de dos centros de transformación. Todo ello se completa con la descripción y características del tratamiento de los servicios en los espacios rotacionales.

**RELACIÓN DE PLANOS:****Planos de información**

PI-1	Situación - Topográfico
PI-2	Planeamiento vigente
PI-3	Estructura de la propiedad

**Planos de ordenación**

PO-1	Ordenación - Calificación urbanística
PO-1-1	Ordenanzas (ubicación de edificios y datos de parcelas)
PO-2-1	Replanteo y rasantes
PO-2-1.1	Planta general - Pavimentación

PO-2-1.2	Perfil longitudinal	Pavimentación red viaria c/ "A"
PO-2-1.3	Perfil longitudinal	Pavimentación red viaria c/ "B" y Glorieta.
PO-2-1.4	Perfil longitudinal	Pavimentación red viaria Prolongaciones de calles Y c/ "C"
PO-2-1.5	Perfil longitudinal	Pavimentación red viaria c/ "D", c/ Cebolledo y Peatonal
PO-2-1.6	Perfil transversal	Pavimentación red viaria -1
PO-2-1.7	Perfil transversal	Pavimentación red viaria -2
PO-2-2	Planta general - Señalización	
PO-2-3	Planta general - Red saneamiento fecales	
PO-2-3.1	Perfil longitudinal	Saneamiento fecales c/ "A". Desagüe sector.
PO-2-3.2	Perfil longitudinal	Saneamiento fecales ramales 1, 2, 3 y 4
PO-2-3.3	Perfil longitudinal	Saneamiento fecales peatonal, c/ "D", c/ Cebolledo y c/ "B".
PO-2-3.4	Perfil longitudinal	Saneamiento unitario
PO-2-4	Planta general - Red de pluviales	
PO-2-4.1	Perfil longitudinal	Saneamiento pluviales c/ "A", c/ "D" y peatonal..
PO-2-4.2	Perfil longitudinal	Saneamiento pluviales c/ "B", c/ Cebolledo, ramal A-1 y A-2 y peatonal.
PO-2-5	Planta general - Red de abastecimiento	
PO-2-6	Planta general - Red de alumbrado público	
PO-2-7	Planta general - Red de gas	
PO-2-8	Planta general - Red de telecomunicaciones	

#### Planos de información

PI-1	Situación - Topográfico
PI-2	Planeamiento vigente
PI-3	Estructura de la propiedad

#### Planos de ordenación

PO-1	Ordenación - Calificación urbanística	
PO-1-1	Ordenanzas (ubicación de edificios y datos de parcelas)	
PO-2-1	Replanteo y rasantes	
PO-2-1.1	Planta general - Pavimentación	
PO-2-1.2	Perfil longitudinal	Pavimentación red viaria c/ "A"
PO-2-1.3	Perfil longitudinal	Pavimentación red viaria c/ "B" y glorieta.
PO-2-1.4	Perfil longitudinal	Pavimentación red viaria Prolongaciones de calles Y c/ "C"
PO-2-1.5	Perfil longitudinal	Pavimentación red viaria c/ "D", c/ Cebolledo y Peatonal
PO-2-1.6	Perfil transversal	Pavimentación red viaria -1
PO-2-1.7	Perfil transversal	Pavimentación red viaria -2
PO-2-2	Planta general - Señalización	
PO-2-3	Planta general - Red saneamiento fecales	
PO-2-3.1	Perfil longitudinal	Saneamiento fecales c/ "A". Desagüe sector.
PO-2-3.2	Perfil longitudinal	Saneamiento fecales Ramales 1, 2, 3 y 4
PO-2-3.3	Perfil longitudinal	Saneamiento fecales Peatonal, c/ "D", c/ Cebolledo y c/ "B".
PO-2-3.4	Perfil longitudinal	Saneamiento unitario
PO-2-4	Planta general - Red de pluviales	
PO-2-4.1	Perfil longitudinal	Saneamiento pluviales c/ "A", c/ "D" y peatonal..
PO-2-4.2	Perfil longitudinal	Saneamiento pluviales c/ "B", c/ Cebolledo, ramal A-1 y A-2 y peatonal.
PO-2-5	Planta general - Red de abastecimiento	
PO-2-6	Planta general - Red de alumbrado público	
PO-2-7	Planta general - Red de gas	
PO-2-8	Planta general - Red de telecomunicaciones	

León, 17 de enero de 2008.-El Alcalde, P.D. Ibán García del Blanco.  
528

#### BEMBIBRE

La Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de enero de 2008, aprobó el expediente de contratación y el Pliego de cláusulas administrativas y de Prescripciones técnicas que regirán la adjudicación de las obras contenidas en el proyecto de "Accesibilidad 2007", redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos don Julio Nicolás Tahoces.

Dicho Pliego queda de manifiesto al público durante el plazo de ocho días contados a partir del siguiente a la publicación de este

anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, a efectos de presentación de alegaciones por los interesados.

Simultáneamente, se anuncia la licitación, que se aplazará en el caso de que se presenten alegaciones o reclamaciones contra el Pliego, con arreglo a las siguientes condiciones:

1.- Entidad adjudicadora.

a) Organismo: Ayuntamiento de Bembibre.

b) Dependencia que tramita el expediente: Contratación.

c) Número de expediente: 02/08/OBR.

2) Objeto del contrato:

a) Descripción del objeto: Obras de Accesibilidad 2007.

b) Lugar de ejecución: Bembibre.

c) Plazo de ejecución: Cuatro (4) meses.

3) Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:

a) Tramitación: Urgente.

b) Procedimiento: Abierto.

c) Forma: Concurso.

4) Presupuesto base de licitación:

Importe total: 64.417,90 €.

5) Garantías: Provisional: 1.288,36 € (2% presupuesto licitación).

Definitiva: 4% presupuesto de adjudicación.

6) Obtención de documentación e información:

Información:

a) Entidad: Ayuntamiento de Bembibre (Departamento de Contratación-1ª planta).

b) Domicilio: Plaza Mayor, 1.

c) Localidad y Código Postal: 24300 Bembibre (León).

d) Teléfono: 987 51 00 01 / 987 51 02 13 / 987 51 04 48 (Ext. 25).

e) Fax: 987 51 19 17.

f) Fecha límite de obtención de documentos e información: Hasta el último día de presentación de ofertas.

Obtención de documentos:

a) Entidad: Ciber España Tienda.

b) Domicilio: C/ Río Boeza nº 3.

c) Localidad y Código Postal: 24300 Bembibre (León).

d) Teléfono: 987 51 45 99 / 987 51 07 30.

e) Fax: 987 51 07 30.

7) Requisitos específicos del contratista.

a) Clasificación: No se exige.

8) Presentación de ofertas o solicitudes de participación:

a) Fecha límite de presentación: 13 días naturales siguientes a la publicación del anuncio de licitación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

b) Documentación a presentar: La señalada en la condición séptima del Pliego de Cláusulas.

c) Lugar de presentación:

- Entidad: Ayuntamiento de Bembibre: En el Registro General (en horario de 9:00 a 14:00 horas) o en cualquier oficina de Correos, debiendo el licitador, en este último caso, comunicar obligatoriamente al Ayuntamiento la remisión de la oferta en el mismo día de su presentación mediante telegrama o burofax.

- Domicilio: Plaza Mayor, 1, 24300 Bembibre (León).

9) Apertura de las ofertas:

- Entidad y domicilio: Los señalados anteriormente.

- Fecha: Según cláusula novena del Pliego.

10) Otras informaciones: Los criterios de adjudicación serán los siguientes (en los términos de la cláusula sexta):

- Repuestos: Hasta 70 puntos.

- Plazo garantía: Hasta 20 puntos.

- Plazo ejecución: Hasta 10 puntos.

11) Gastos: El adjudicatario está obligado a abonar el importe del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, así como la "tasa por suscripción de contrato", de conformidad con la Ordenanza vigente al efecto.

Bembibre, 29 de enero de 2008.-El Alcalde, Jesús Esteban Rodríguez.  
915  
124,80 euros

## ANUNCIO DE NOTIFICACIÓN COLECTIVA DE PADRONES Y COBRANZA

El Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Bembibre, don Jesús Esteban Rodríguez, aprobó por Decreto número 25/2008 de 29 de enero de 2008 el siguiente padrón o listado de contribuyentes:

Padrón Colectivo de la Tasa sobre Vados, correspondiente al año 2008, por un importe de veinticuatro mil trescientos setenta y ocho euros con ochenta y un céntimos (24.378,81 €).

Mediante el presente anuncio se notifican las liquidaciones colectivamente, de conformidad con el artículo 102.3 de la Ley General Tributaria y Ordenanzas reguladoras de tales ingresos, y quedan de manifiesto al público en las oficinas de Recaudación de la Casa Consistorial del Ayuntamiento de Bembibre. Contra estas liquidaciones cuyas cuotas figuran en los mencionados padrones, podrán los interesados interponer los siguientes recursos:

Contra las liquidaciones de tributos (impuestos, tasas y contribuciones especiales):

- Recurso de reposición ante el Alcalde del Ayuntamiento en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. Transcurrido un mes desde la interposición sin recibir notificación de resolución, se entenderá desestimado el recurso interpuesto y quedará expedita la vía contencioso-administrativa.

- Recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con sede en León, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación del acuerdo resolutorio del recurso de reposición, si es expreso, o en el plazo de seis meses a partir del día siguiente a aquel en que se produzca el acto presunto, en el supuesto de que la Administración no resolviera expresamente.

- Podrán utilizar cualquier otro recurso que crean conveniente.

Asimismo, se pone en conocimiento de los contribuyentes y usuarios afectados que queda abierto el cobro en período voluntario desde el día 14 de febrero hasta el día 14 de abril de 2008, ambos inclusive.

De los recibos no domiciliados será emitido un aviso de cobro. Los no domiciliados deberán acudir con este aviso a su entidad bancaria para hacer efectivo el pago.

En caso de no recibir este aviso, se puede obtener un duplicado en las oficinas de La Caixa de Bembibre.

Transcurrido el período voluntario de pago sin que se hubiese satisfecho la deuda, se seguirá la cobranza por la vía administrativa de apremio con el recargo del 5%, intereses de demora y costas que resulten.

Bembibre, 30 de enero de 2008.—El Alcalde, Jesús Esteban Rodríguez.  
858 18,80 euros

## TORENO

Don Horacio Álvarez Álvarez ha solicitado de esta Alcaldía licencia para ejercer la actividad de explotación de ovino-caprino en Torano, León (polígono 10, parcela 24).

En cumplimiento del art. 27 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se abre un período de información pública de veinte días hábiles a contar desde el siguiente a la publicación de este anuncio para que todo el que se considere afectado por la actividad que se pretende ejercer pueda hacer las observaciones pertinentes.

El expediente se halla de manifiesto y puede consultarse durante las horas de oficina en la Secretaría de este Ayuntamiento.

Torano, 30 de enero de 2008.—El Alcalde (ilegible).

814 11,20 euros

## VILLABRAZ

Con esta fecha ha quedado aprobado definitivamente el Presupuesto General municipal de este Ayuntamiento para el ejercicio de 2008, a

tenor de lo dispuesto en el artículo 169.1 del RD Legislativo 2/2004, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y el artículo 20.1 del Real Decreto 500/1990, con un importe de 77.865,00 euros, nivelado en el estado de gastos e ingresos, con el siguiente desarrollo a nivel de capítulos:

## INGRESOS

	Euros
<i>Operaciones corrientes</i>	
Capítulo 1º.-Impuestos directos	23.500,00
Capítulo 2º.-Impuestos indirectos	14.324,00
Capítulo 3º.-Tasas y otros ingresos	12.300,00
Capítulo 4º.-Transferencias corrientes	20.700,00
Capítulo 5º.-Ingresos patrimoniales	100,00
<i>Operaciones de capital</i>	
Capítulo 6º.-Enajenación de inversiones reales	3.940,00
Capítulo 7º.-Transferencias de capital	3.000,00
Total	77.865,00

## GASTOS

	Euros
<i>Operaciones corrientes</i>	
Capítulo 1º.-Gastos de personal	12.680,00
Capítulo 2º.-Bienes corrientes o de servicios	37.585,00
Capítulo 3º.-Gastos financieros	1.200,00
Capítulo 4º.-Transferencias corrientes	1.500,00
<i>Operaciones de capital</i>	
Capítulo 6º.-Inversiones reales	1.000,00
Capítulo 7º.-Transf. de capital	19.500,00
Capítulo 9º.-Pasivos financieros	4.400,00
Total	77.865,00

Conforme al artículo 171.1 del R.D. Legislativo 2/2004 en relación con el artículo 10.1-b) de la Ley 29/1988, contra la aprobación definitiva del presupuesto, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de esta publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, sin que la interposición del recurso suspenda por sí sola la aplicación del presupuesto definitivamente aprobado. No obstante, los interesados podrán ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Villabraz, 29 de enero de 2008.—El Alcalde, Ricardo Pellitero Martínez.  
825

## LA ROBLA

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario de fecha 30 de noviembre de 2007 de aprobación provisional de las modificaciones de la ordenanza del Precio público por prestación del servicio de enseñanza en la Escuela Municipal de Música del Ayuntamiento de La Robla, cuyo texto íntegro se hace público, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

ORDENANZA REGULADORA DEL PRECIO PÚBLICO POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ENSEÑANZA EN LA ESCUELA MUNICIPAL DE MÚSICA DEL AYUNTAMIENTO DE LA ROBLA

## Artículo 3º.- Importe del precio público

1.-El importe del precio público a que se refiere esta regulación viene determinado por el coste del servicio ponderando las circunstancias sociales concurrentes respecto al régimen general de precios de las enseñanzas estatales y se trata en la siguiente tarifa:

Tarifa 1: Residentes en el término municipal de La Robla

1.1.-Cuota por matrícula y curso académico: 13,35 €

1.2.-Cuota mensual (incluye asignatura de lenguaje musical y un instrumento): 13,35 €

1.3.-Cuota mensual por instrumento adicional: 6,67 €

Tarifa 2: No residentes en el término municipal de La Robla

1.1.-Cuota por matrícula y curso académico: 30,00 €

1.2.-Cuota mensual (incluye asignatura de lenguaje musical y un instrumento): 30,00 €

1.3.-Cuota mensual por instrumento adicional: 15,00 €

La matrícula en un instrumento musical exige la previa inscripción ese curso en lenguaje musical.

Artículo 4º.-Administración y cobro del precio público

2.-Los precios o cuotas de matrícula se satisfarán con carácter previo a la admisión de la matrícula, y las cuotas de asistencia a clases se abonarán de forma mensual dentro de los quince primeros días del mes siguiente.

Disposición final

El presente acuerdo entrará en vigor en el mismo día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y será de aplicación a partir de entonces, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Contra la aprobación se podrá interponer recurso contencioso administrativo, con los requisitos formalizados y causas contempladas en los artículos 171 Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, dentro de los dos meses siguientes a la fecha de publicación, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, previa comunicación a este Ayuntamiento.

La Robla, 30 de enero de 2008.-El Alcalde, José Luis García Fernández.

822

### LA BAÑEZA

De conformidad con lo dispuesto en el art. 27 de la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se hace público, por término de veinte días, a efectos de reclamaciones, que en este Ayuntamiento se tramitan expedientes de concesión de licencia ambiental para las siguientes actividades, promovidos por:

- La empresa Legumbres La Auténtica SL para la actividad de venta al por mayor de legumbres en la calle Arroto, 55, de esta ciudad.

La Bañeza, 29 de enero de 2008.-La Alcaldesa en funciones, Piedad del Río Jáñez.

823

8,80 euros

\* \* \*

De conformidad con lo dispuesto en el art. 27 de la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se hace público, por término de veinte días, a efectos de reclamaciones, que en este Ayuntamiento se tramitan expedientes de concesión de licencia ambiental para las siguientes actividades, promovidos por:

- Don Enrique Luis Mónaco Iglesias para la actividad de bar-restaurante en la calle Mediodía, 1, de esta ciudad.

La Bañeza, 29 de enero de 2008.-La Alcaldesa en funciones, Piedad del Río Jáñez.

824

8,80 euros

### FABERO

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 24 de enero de 2008 aprobó el proyecto "Obras de accesibilidad Centro de Personas Mayores (año 2007)" redactado por el Arquitecto Técnico Municipal, don Roberto Freijo Rodríguez, con un presupuesto total que asciende a la cantidad de trescientos mil euros (300.000,00 €), IVA incluido; el cual se expone al público durante el plazo de veinte días

hábiles a efectos de que se puedan presentar reclamaciones por los interesados.

En caso de que no se presenten reclamaciones, se entenderá definitivamente aprobado, sin necesidad de nuevo acuerdo.

Fabero, 30 de enero de 2008.-El Alcalde, Demetrio Alfonso Canedo.

\* \* \*

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 24 de enero de 2008 aprobó el pliego de cláusulas administrativas particulares para la contratación de las "Obras de accesibilidad Centro de Personas Mayores (Año 2007)", el cual se expone al público por plazo de ocho días contados a partir del siguiente a la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para que puedan presentarse reclamaciones.

Simultáneamente se convoca concurso, en procedimiento abierto, tramitación urgente, si bien la licitación se aplazará cuando resulte necesario, en el supuesto de que se formulen reclamaciones contra el pliego.

### CONVOCATORIA DE CONCURSO

1.- Entidad adjudicadora.

a) Organismo: Ayuntamiento de Fabero.

b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría.

2.- Objeto del contrato y duración del mismo.

a) Descripción del objeto: Ejecución de obras de accesibilidad en Centro de Convivencia para Personas Mayores y/o Discapacitados Dependientes.

b) Lugar de ejecución: Fabero.

c) Plazo de ejecución: Tres meses.

3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación.

a) Tramitación: Urgente.

b) Procedimiento: Abierto.

c) Forma: Concurso.

4. Presupuesto base de licitación.

300.000,00 euros, IVA incluido.

5. Garantías:

Provisional: 6.000,00 €.

Definitiva: 4% del importe de adjudicación.

6. Obtención de documentación e información.

a) Entidad: Ayuntamiento de Fabero, Secretaría General.

b) Domicilio: Plaza Ayuntamiento, 10.

c) Código postal y localidad: 24420. Fabero.

d) Teléfono: 987 550 211 / 550 511.

e) Fax: 987 551 729.

f) Fecha límite de obtención de documentos e información: Durante el plazo de presentación de proposiciones.

7. Requisitos específicos del contratista.

Clasificación: Grupo C, subgrupos 1, 4, 6 y 8, categoría b).

8.- Presentación de proposiciones.

a) Plazo de presentación: Trece días naturales contados desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. Cuando el último día del plazo fuera inhábil, 24 o 31 de diciembre, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

b) Documentación: La señalada en la cláusula 19 del pliego de cláusulas administrativas.

c) Lugar: Ayuntamiento de Fabero.

9.- Apertura de las ofertas.

A las 14.00 horas del tercer día hábil siguiente al que termine el plazo señalado para la presentación de proposiciones (si fuese sábado, se trasladará al primer día hábil siguiente).

10.- Criterios de adjudicación.

Los señalados en la cláusula 20 del pliego de cláusulas administrativas.

## 11.- Gastos de anuncios.

A cargo del adjudicatario, con el límite de 300,00 euros.

Fabero, 30 de enero de 2008.—El Alcalde, Demetrio Alfonso Canedo.

856 101,60 euros

\* \* \*

Por Javier Salgado González, con DNI 44428440-F, se ha solicitado licencia ambiental para ejercer la actividad de oficina para agencia de viajes en la calle Cornatel, nº 1, de Fabero (Expte. nº 29/07 de Establecimientos).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se abre un periodo de información pública de veinte días a contar desde el siguiente a la publicación de este anuncio para que todo el que se considere afectado por la actividad que se pretende ejercer pueda hacer las observaciones que estimen pertinentes.

Fabero, 16 de noviembre de 2007.—El Alcalde, Demetrio Alfonso Canedo.

857 11,20 euros

## VILLAZANZO DE VALDERADUEY

Anemol Renovables SL con CIF B-85072791 representada por don José David Gómez Montiel, con DNI 50.844.694-C, solicitan a este Ayuntamiento licencia para autorización de uso excepcional de suelo rústico al objeto de instalación de una torre meteorológica y equipos de medición en el polígono 1, parcela 5504 del Catastro de Rústica de este término municipal de Villazanzo de Valderaduey.

Lo que se hace público para que durante el plazo de quince días, contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, los interesados puedan consultar el expediente en la Secretaría municipal en horario habitual de oficina y presentar las alegaciones que consideren oportunas, conforme a lo dispuesto en el artículo 25.2 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Villazanzo de Valderaduey, 22 de enero de 2008.—El Alcalde, Félix Pacho Pacho.

854 13,60 euros

## ALGADEFE

Por este Ayuntamiento se está tramitando licencia ambiental y autorización de uso excepcional de suelo y la correspondiente licencia urbanística para la instalación promovida por Vodafone SA para estación base de telefonía móvil en parcela 60, polígono 115 de Algadefe, calificado como rústico con protección agropecuaria.

De conformidad con los artículos 23 y 25 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y con los artículos 293.4 y 307.3 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y la Ley de Prevención Ambiental, el expediente queda sometido a información pública por plazo de veinte días, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, a efectos de que se formulen cuantas observaciones y alegaciones se estimen convenientes.

Durante dicho plazo el expediente podrá ser examinado en las dependencias municipales.

Algadefe, 28 de enero de 2008.—El Alcalde, Víctor M. Merino García.

855 16,00 euros

## PUEBLA DE LILLO

A los efectos de lo prevenido en el artículo 27 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se hace

público, por término de veinte días hábiles, a efectos de reclamaciones, que en este Ayuntamiento se tramitan expedientes de concesión de licencia ambiental para las siguientes actividades:

- A Diana Valbuena González, para tienda de alimentación, en avenida Emiliano Alonso Sánchez-Lombas, 54, de Puebla de Lillo.

- A Santiago Viejo Suárez, para bar musical y alquiler y venta de material deportivo, en calle El Mercado, 1, de Puebla de Lillo.

- A Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, La Caixa, para oficina bancaria, en calle Félix Rodríguez de la Fuente, 1, de Puebla de Lillo.

Puebla de Lillo, 28 de enero de 2008.—El Alcalde, Pedro V. Sánchez García.

853 12,80 euros

## SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

## NOTIFICACIÓN COLECTIVA Y COBRANZA DE PADRONES

Aprobado por Decreto de Alcaldía en fecha 1 de febrero de 2008, el Padrón Fiscal de la Tasa de Recogida de Basura correspondiente al primer semestre del ejercicio 2008, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102.3 de la Ley General Tributaria, se expone al público por plazo de un mes para su examen por los interesados en las Oficinas Municipales.

Contra las liquidaciones en él contenidas podrán interponer los interesados recurso de reposición ante el órgano que dictó el acto en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Transcurrido un mes desde la interposición sin recibir notificación de resolución, se entenderá desestimado el recurso interpuesto. Contra la desestimación del recurso de reposición, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de León, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación del acuerdo resolutorio del recurso de reposición, si es expreso, o en el de seis meses que señala el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, y que se computarán a partir del día siguiente a aquél en que se produzca el acto presunto. Todo ello sin perjuicio de que ejercite cualquier otro que estime procedente.

Plazos de ingreso: Podrán hacer efectivo el ingreso de las deudas tributarias en periodo voluntario de pago desde el día 5 de febrero de 2008 hasta el 7 de abril de 2008, ambos inclusive. Se advierte que al día siguiente de la finalización del periodo de ingreso en periodo voluntario, las deudas se exigirán por el procedimiento de apremio, devengándose el correspondiente recargo, interés de demora y en su caso las costas que se produzcan.

Modalidad de cobro: Los contribuyentes que no tengan domiciliado el pago de sus recibos podrán efectuar el pago de sus deudas en la Oficina Municipal de Recaudación sita en la C/ Antonio Vázquez Fernández, 5, de la localidad de Trobajo, o en las siguientes entidades colaboradoras: Caja España, Banco Bilbao Vizcaya A. y Banco Santander Central Hispano.

Asimismo, se recuerda a los contribuyentes que podrán hacer uso de la domiciliación de pago y gestión de cobro de los recibos a través de entidades bancarias, con arreglo a las normas del artículo 90 del Reglamento General de Recaudación. Para ello, dirigirán comunicación a la entidad gestora del ingreso (Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo) al menos dos meses antes del comienzo del periodo recaudatorio. En otro caso, surtirán efecto a partir del periodo siguiente. Tales domiciliaciones tendrán validez por tiempo indefinido en tanto no sean anuladas por el interesado, rechazadas por la entidad de depósito o la Administración disponga expresamente su invalidez por razones justificadas.

San Andrés del Rabanedo, 5 de febrero de 2008.—El Alcalde, Miguel Martínez Fernández.

979 70,40 euros

## Mancomunidades de Municipios

### COMARCA DE PONFERRADA

*Arganza-Cabañas Raras-Cacabelos-Camponaraya-Carracedelo-Cubillos del Sil-Ponferrada-Sancedo*

Transcurrido el plazo de información pública y audiencia a los interesados del acuerdo de aprobación del Reglamento regulador de la creación, composición, funcionamiento y funciones de la Comisión de Coordinación de las delegaciones, por espacio de treinta días en la Secretaría de la Mancomunidad de Municipios Comarca de Ponferrada, previa inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA n.º 238 de fecha 12 de diciembre de 2007, aprobado inicialmente por acuerdo de la Asamblea de Concejales de esta Mancomunidad de fecha 19 de noviembre de 2007, sin que se haya presentado ninguna reclamación ni sugerencia, dicho acuerdo se entiende definitivamente adoptado de acuerdo con el artículo 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, publicándose el texto íntegro del Reglamento tal como determina el artículo 70.2 de la misma Ley 7/1985 de 2 de abril, texto íntegro que se transcribe en el anexo del presente edicto.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo y pone fin a la vía administrativa, podrá Vd. interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición, ante el órgano que lo ha dictado, en el plazo de un mes, contado a partir del siguiente a aquél en que se reciba la presente notificación.

No obstante, podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo, con sede en León, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la recepción de la presente notificación.

Todo ello, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime oportuno ejecutar.

#### ANEXO

#### REGLAMENTO ORGÁNICO REGULADOR DE LA CREACIÓN, COMPOSICIÓN, FUNCIONAMIENTO Y FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE COORDINACIÓN DE LAS DELEGACIONES

**Miembros.-** Serán miembros de la Comisión de coordinación de las Delegaciones todos los Vocales que ostenten delegaciones, presidiendo dicho órgano el Presidente o Vocal en quien delegue y actuando como Secretario el que lo sea de la Mancomunidad.

**Funcionamiento.-** Se reunirán en convocatoria ordinaria el primer y tercer jueves de cada mes a las 12 horas y en convocatoria extraordinaria cuando así lo decida el Presidente.

**Funciones.-** Serán funciones de la Comisión de coordinación de las delegaciones las siguientes:

1. La asistencia al Presidente en la realización de tareas de dirección del gobierno y administración municipal.
2. Coordinación y control de las tareas de los Vocales delegados.
3. Emisión de órdenes, circulares, instrucciones y providencias en aquellas materias de competencias concurrentes entre diferentes Vocalías delegadas.
4. Coordinación, planificación y dirección del personal adscrito a las diferentes áreas de las Vocalías delegadas.

**Disposición Final.-** Se aplicará supletoriamente la normativa referente al funcionamiento de los órganos colegiados complementarios establecidos en el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Ponferrada, 28 de enero de 2008.—El Presidente, Raúl Valcarce Díez. 881

#### MARAGATERÍA

Rendida la Cuenta General del Presupuesto de la Mancomunidad del ejercicio 2007 e informada por la Comisión Especial de Cuentas, se expone al público en la Secretaría del Ayuntamiento de Santiago Millas,

junto con sus dictámenes e informes, a fin de que, durante el plazo de quince días y ocho más, los interesados puedan presentar las reclamaciones, reparos y observaciones que consideren oportunas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 212 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Santiago Millas, 24 de enero de 2008.—El Presidente, Pedro de Cabo Martínez.

\*\*\*

Aprobado inicialmente el Presupuesto General de la Mancomunidad de la Maragatería para 2008, por acuerdo de la Asamblea de fecha 11 de enero de 2008, de conformidad con el artículo 169 del Real Decreto Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se expone públicamente en la Secretaría de la Casa Consistorial de Santiago Millas, por plazo de quince días, a contar desde el siguiente al de la publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, durante el cual podrá ser examinado el expediente y ser objeto de alegaciones.

Si al término del plazo de exposición pública no se hubieran presentado reclamaciones, el acuerdo inicial se considerará automáticamente elevado a definitivo.

Santiago Millas, 24 de enero de 2008.—El Presidente, Pedro de Cabo Martínez. 880

## Juntas Vecinales

### VILLIBAÑE

La Junta Vecinal de Villibañe en sesión celebrada el día 11 de agosto de 2007 ha aprobado definitivamente el Presupuesto General para 2007. A continuación se publica su resumen por capítulos de acuerdo con lo establecido por el artículo 169.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

#### INGRESOS

	<u>Euros</u>
<i>Operaciones corrientes</i>	
Capítulo 3. Tasas y otros ingresos	6.187,00
Capítulo 4. Transferencias corrientes	902,00
Capítulo 5. Ingresos patrimoniales	1.383,00
<i>Operaciones de capital</i>	
Capítulo 7. Transferencias de capital	<u>7.777,00</u>
<b>Total ingresos</b>	<b>16.249,00</b>

#### GASTOS

	<u>Euros</u>
<i>Operaciones corrientes</i>	
Capítulo 2. Gastos en bienes corrientes y servicios	8.472,00
<i>Operaciones de capital</i>	
Capítulo 6. Inversiones reales	<u>7.777,00</u>
<b>Total gastos</b>	<b>16.249,00</b>

Esta aprobación definitiva podrá ser impugnada ante la jurisdicción contencioso administrativa, conforme a lo establecido en los artículos 170 y 171 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y 22 y 23 del Real Decreto 500/90 de 20 de abril, en la forma y plazos que establecen las normas reguladoras de dicha jurisdicción.

Villibañe, 14 de agosto de 2007.—La Alcaldesa Pedánea, Ángela Casado Morán. 846

Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

**Servicio Público de Empleo Estatal**

ANUNCIO

REMISIÓN DE COMUNICACIÓN DE INICIO DE RESPONSABILIDAD EMPRESARIAL DE PRESTACIONES DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN LA LEY 30/92

Por esta Dirección Provincial se ha iniciado expediente administrativo para reintegro de prestaciones por desempleo abonadas a los trabajadores, contra las empresas que a continuación se citan y los motivos que así mismo se relacionan.

Se ha intentado la notificación al último domicilio conocido de las empresas que se citan, sin poderse practicar.

Lo que se notifica por medio de la presente, de conformidad con lo establecido en el artículo 59 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, advirtiéndoles que disponen de un plazo de diez días contados a partir de la fecha de la presente publicación para reintegrar dicha cantidad indebidamente percibida en la cuenta número 6000028973 de recursos diversos de la T.G.S.S. en Caja Madrid 2038-9442-69, comunicando tal ingreso con justificante al S.P.E.E. en León.

De no estar conforme podrán formular por escrito ante el Director Provincial del Servicio Público de Empleo Estatal las alegaciones que estimen pertinentes en el mismo plazo de diez días de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1.b. del Real Decreto 625/85.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 30/92 citada, los expedientes reseñados estarán de manifiesto por el mencionado plazo de diez días en la Dirección Provincial del Servicio Público de Empleo Estatal.

León, 23 de enero de 2008.—El Director Provincial, Teófilo González González.

RELACIÓN DE COMUNICACIÓN DE RESPONSABILIDAD EMPRESARIAL DE PRESTACIONES NOTIFICADAS SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY 30/92

Empresa responsable: M. del Rosario Míguez Guisuraga.

Domicilio empresa: Avda. Mariano Andrés, 118, 24008 León.

Expediente: 24/1045120/23.

Trabajador: Ceneida Ciriaco López.

DNI: E- 4092936.

Importe (euros) 1494,60.

Período: 9-1-2007 a 8-5-2007.

Motivo: Deducción de salarios abonados para ingresar prestaciones pagadas en mismo período.

862

Ministerio de Medio Ambiente

**Confederación Hidrográfica del Duero**

Presidencia

Habiendo sido levantadas las actas previas a la ocupación de determinadas fincas sitas en los términos municipales que a continuación se exponen y afectadas por el expediente de expropiación forzosa incoado para la ejecución del "Proyecto actualizado del Canal Bajo de Los Payuelos. Fase I (León)", esta Confederación Hidrográfica del Duero ha resuelto, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 52.6 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa, convocar a los titulares de determinados bienes y derechos afectados, de acuerdo con los edictos con relación de propietarios, expuestos en los tablones de anuncios de los Ayuntamientos especificados en la relación adjunta, y publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN; en el lugar, fecha y hora que a continuación se detallan, para

proceder al pago de las cantidades asignadas como depósito previo y/o perjuicios por la rápida ocupación, procediéndose seguidamente al levantamiento de las actas de ocupación definitivas y toma de posesión de los bienes y derechos afectados:

OBRA: PROYECTO ACTUALIZADO DEL CANAL BAJO DE LOS PAYUELOS. FASE I (LEÓN)

Lugar	Fecha	Horas
Ayto. de Valdepolo	18-02-08	9.30 a 14.00 y 16.00 a 18.00
Ayto. de Valdepolo	19-02-08	9.30 a 14.00 y 16.00 a 18.00
Ayto. de Cubillas de Rueda	20-02-08	9.30 a 14.00 y 16.00 a 18.00
Ayto. de Gradefes	21-02-08	9.30 a 14.00
Ayto. de Santas Martas	21-02-08	16.00 a 18.00

La presente convocatoria se realiza igualmente, a los efectos previstos en la Ley 4/1999 de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Lo que se comunica a los efectos oportunos y en especial al de los contenidos en el artículo 49 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957.

Valladolid, 30 de enero de 2008.—El Presidente, Antonio Gato Casado.

838

48,00 euros

**Administración de Justicia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEÓN

Sala de lo Contencioso-Administrativo –Valladolid

SECCIÓN 001

Para conocimiento de las personas a cuyo favor pudieran derivarse derechos del acto administrativo impugnado y de quienes tuvieran interés directo en el mantenimiento del mismo, se hace saber que por Berciana de Petróleos SL se ha formulado recurso contencioso-administrativo contra vía de hecho de la Unidad de Carreteras de León consistente en ocupar parcela colindante con la C.N. 120 en Toral de los Vados, en el Polígono Industrial del Bierzo, recurso al que ha correspondido el número procedimiento ordinario 0001541/2007.

Lo que se anuncia para emplazamiento de los que con arreglo a los artículos 49 y 50 en relación con el 21 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, puedan comparecer en el plazo de nueve días como codemandados en indicado recurso.

En Valladolid, a 22 de enero de 2008.—La Secretaria Judicial (ilegible). 703

**Sala de lo Social –Valladolid**

Iciar Sáenz Rubiales, Secretaria de la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede de Valladolid.

Doy fe: Que en el recurso suplicación 2185/2007 EA, interpuesto por Alberto Damián Crespo Gutiérrez, contra la resolución dictada por el Juzgado de lo Social número tres de León, en autos número 514/06, seguidos a instancia de Alberto Damián Crespo Gutiérrez, contra Mutua Universal Mugenat, MATEPSS 10 y otros, sobre incapacidad permanente, se ha dictado resolución por esta Sala en fecha 23 de enero de 2008, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

Callamos: Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de suplicación interpuesto por don Alberto Damián Crespo Gutiérrez contra sentencia del Juzgado de lo Social número tres de León de fecha 23 de octubre de 2007 (autos número 514/2006), dictada a virtud de demanda promovida por mencionado recurrente contra Mutua Universal Mugenat, MATEPSS número 10, Instituto Nacional de

la Seguridad Social, Tesorería General de la Seguridad Social y la empresa Edicacyl SA, sobre incapacidad permanente total o parcial (valoración conjunta contingencias); y, en consecuencia, debemos confirmar y confirmamos el fallo de instancia.- Notifíquese la presente a las partes y a la Fiscalía de este Tribunal Superior de Justicia en su sede de esta capital. Para su unión al rollo de su razón, líbrense la correspondiente certificación, incorporándose su original al libro de sentencias.- Firme que sea esta sentencia, devuélvanse los autos, junto con la certificación de aquella, al órgano judicial correspondiente para su ejecución.- Así lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Firmados y rubricados.- Sigue diligencia de publicación.

Se advierte que: Contra la sentencia, cuya copia se adjunta, cabe recurso de casación para la unificación de doctrina, que podrá prepararse dentro de los diez días siguientes al de esta notificación, mediante escrito firmado por Abogado y dirigido a esta Sala, con expresión sucinta de la concurrencia de requisitos exigidos, previstos en el artículo 219 de la Ley de Procedimiento Laboral.- El recurrente que no disfrute del beneficio de justicia gratuita consignará como depósito 300,51 euros en el Banco Español de Crédito (Banesto), en la cuenta número 2410 de la Sala número 001 de lo Social del Tribunal Supremo, oficina número 1006, sita en la calle Barquillo nº 49, 28004 Madrid, debiendo hacer entrega del resguardo acreditativo en la Secretaría de la Sala de lo Social del Tribunal Supremo al tiempo de personarse en ella. Asimismo deberá consignar la cantidad objeto de condena en el Banco Español de Crédito (Banesto) de esta ciudad de Valladolid, cuenta número 2031 0000 66 2185-2007 abierta a nombre de la Sala de lo Social de este Tribunal, debiendo acreditar dicha consignación en el mismo plazo concedido para preparar el recurso de casación para unificación de doctrina.- Si el recurrente fuera la entidad gestora, y ésta haya sido condenada al pago de prestaciones, deberá acreditar al tiempo de preparar el citado recurso que ha dado cumplimiento a lo previsto en el artículo 219.3 en relación con el 192.4 de la Ley de Procedimiento Laboral.

Y, para que sirva de notificación en forma a Edicacyl SA, que se halla actualmente en paradero desconocido, y su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, se expide el presente en Valladolid, a 24 de enero de 2008.

La Secretaria de la Sala, Iciar Sáenz Rubiales.

704

## Juzgados de Primera Instancia e Instrucción

### NÚMERO UNO DE CISTIerna

40310.

NIG: 24056 I 0100761/2007.

Procedimiento: Expediente de dominio. Exceso de cabida 223/2007.

Sobre: Otras materias.

De: José Ignacio Velasco García.

Procurador/a: Yolanda Fernández Rey.

Contra:

Procurador/a:

#### EDICTO

Doña Rosa Álvarez Bustillo, Juez del Juzgado de Primera Instancia número uno de Cistierna.

Hago saber: Que en este Juzgado se sigue el procedimiento expediente de dominio - exceso de cabida 223/2007 a instancia de José Ignacio Velasco García, expediente de dominio para el exceso de cabida de la siguiente finca:

Finca urbana, en el casco de población de Portilla de la Reina, Ayuntamiento de Boca de Huérgano, provincia de León; Un edificio en ruinas que linda: Norte, terreno común; Sur, herederos de Serapio Ruiz; Este, calle principal del pueblo, y Oeste, Ramón de la Vega. Mide ciento noventa y ocho metros cuadrados (198 m<sup>2</sup>) de superficie.

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Cistierna al tomo 514, libro 43, folio 53, finca número 3.244.

Por tanto, lo que se pretende es que mediante el expediente de dominio por exceso de cabida que se insta con este escrito se determine que la finca tiene una superficie real de 349,33 metros cuadra-

dos, así como que sus linderos actuales son: Norte, terreno común; Sur, Laura de la Vega Riega; Este, terreno común, y Oeste, calle principal.

Por el presente y en virtud de lo acordado en providencia de esta fecha se convoca a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada para que en el término de los diez días siguientes a la publicación de este edicto puedan comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho convenga.

En Cistierna a 15 de enero de 2008.-El Magistrado-Juez (ilegible).-La Secretaria Judicial, Rosa Álvarez Bustillo.

484

28,80 euros

### NÚMERO DOS DE POFERRADA

#### CÉDULA DE CITACIÓN

Doña M<sup>a</sup> Rosario Palacios González, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número dos de Ponferrada, hago saber:

Que en autos número 4/2008 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don José Martínez Núñez, contra Fachadas Jhony, sobre despido, se ha acordado citar a Fachadas Jhony, en ignorado paradero, a fin de que comparezca en la Sala de Audiencia de este Juzgado el próximo día 26 de febrero de 2008 a las 11.45 horas, al objeto de asistir al acto de conciliación y, en su caso, de juicio, señalado para dicho día y hora, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por su falta injustificada de asistencia. Asimismo se le hace saber que las copias de la demanda y documentos se encuentran a su disposición en la Secretaría de este Juzgado.

Y para que le sirva de citación en legal forma a Fachadas Jhony, y a su representante legal para interrogatorio de parte en el procedimiento sobre despido referido, la cual está en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y su colocación en el tablón de anuncios de este Juzgado, en Ponferrada, a 25 de enero de 2008.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

La Secretaria Judicial, M<sup>a</sup> Rosario Palacios González.

781

## Anuncios Particulares

### Comunidades de Regantes

#### PRESA DE EL MORO

Se pone en conocimiento de todos los partícipes de la Comunidad que, en Junta General ordinaria celebrada el día 30 de septiembre de 2007, se aprobó la tarifa de riego a cobrar en el ejercicio 2008 y que ha quedado establecida en 30,00 euros por hectárea para toda la zona regable. Las Juntas Locales de Riego podrán incrementar esta cantidad para atender los gastos que puedan derivarse de la ejecución de obras, limpieza de cauces o cualquier otro propio del ejercicio de sus competencias. Las fincas del término de Villoria de Órbigo afectadas por las obras complementarias de la concentración parcelaria satisfarán, además, el importe correspondiente a la décima anualidad.

El periodo voluntario de cobro se inicia el día 29 de febrero de 2008 y finaliza el 30 de abril de 2008. Transcurrido este plazo, se procederá al cobro de los recibos pendientes por la vía administrativa de apremio con un recargo del 20% más los gastos del procedimiento.

El padrón de regantes se encuentra expuesto al público en el domicilio del Sr. Presidente donde se pueden formular las oportunas reclamaciones en un plazo de quince días.

Villoria de Órbigo, 14 de enero de 2008.-El Presidente, Pedro Cuevas González.

412

20,00 euros