



BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración.-Excmo. Diputación (Intervención).
Teléfono 987 292 171.

Imprime.- Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.-Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.-E-mail: dl impre@argored.com

Lunes, 27 de octubre de 2003

Núm. 247

Depósito legal LE-1-1958.

Franqueo concertado 24/5.

No se publica domingos ni días festivos.

SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO

	Precio (€)	IVA (€)
Anual	47,00	1,88
Semestral	26,23	1,04
Trimestral	15,88	0,63
Franqueo por ejemplar	0,26	
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02

ADVERTENCIAS

- 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.

INSERCIÓNES

0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios.

Carácter de urgencia: Recargo 100%.

Administración Local

Ayuntamientos

LEÓN

Dada la imposibilidad de proceder a la notificación por el trámite usual a determinados interesados que a continuación se relacionan, del acuerdo del Pleno Municipal de 5 de septiembre de 2003, mediante el que se aprobaron inicialmente los proyectos de Actuación, Estatutos y Plan Parcial del Sector Universidad, Área I del PGOU, según documentación promovida por don Santiago Cabo Sánchez y otros propietarios del citado ámbito, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se realiza la citada notificación por medio del presente anuncio a:

- D^a MANUELA MÉNDEZ MALLO
- D^a FRANCISCA SUSANA MALLO LESCÚN
- D^a M^a DOLORES MALLO BALLESTEROS
- D. FERNANDO SÁNCHEZ MARTÍNEZ
- D. JOSÉ EGUIAGARAY PALLARÉS
- D. MIGUEL SABINO LESCÚN MALLO
- D^a SUSANA MALLO LESCÚN
- D. GREGORIO FEO SÁNCHEZ
- D^a MARÍA LÓPEZ ROBLES
- D. JOSÉ FERNÁNDEZ CAÑAS
- D^a NATIVIDAD LÓPEZ ROBLES
- D. FELIPE SÁNCHEZ MARTÍNEZ
- D. JUSTO VEGA FERNÁNDEZ
- D. SECUNDINO SÁNCHEZ MARTÍNEZ
- D. ANASTASIO OREJAS SUÁREZ
- D. JOSÉ FIERRO GONZÁLEZ
- D^a AURORA DÍEZ FERNÁNDEZ
- D^a TERESA ALONSO HERRERO
- D^a MODESTA GARCÍA RODRÍGUEZ

"Participo a V.E. que el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 5 de setiembre de 2003, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

10.- PLAN PARCIAL, ESTATUTOS Y PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL SECTOR UNIVERSIDAD DEL ÁREA I DEL PGOU: APROBACIÓN DEFINITIVA.- Se dio cuenta de los expedientes números 43/2003, 44/2003 y 45/2003, de la Adjunta de Urbanismo, promovidos por D. Santiago Cabo Sánchez y varios propietarios de terrenos integrados en el SECTOR UNIVERSIDAD del ÁREA I del Plan General de Ordenación Urbana de León, a los que corresponde más del 50% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación, en orden a la tra-

mitación y ulterior aprobación de los siguientes instrumentos de planeamiento y gestión urbanística:

43/2003.- Proyecto de PLAN PARCIAL, comprensivo de la ordenación detallada del Sector UNIVERSIDAD.

44/2003.- Proyecto de ESTATUTOS de la Junta de Compensación.

45/2003.- PROYECTO DE ACTUACIÓN, que, en cuanto a la re-parcelación y urbanización, se limita a recoger sus bases.

Cuyos documentos se presentan en desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de esta ciudad, según modificación aprobada por Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, de 4 de octubre de 2002, publicada en el BOCyL nº 207, de 24.10.2002, y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 9, de 13 de enero de 2003, consistente en la conversión de este ámbito de suelo en un sector de Suelo Urbanizable Delimitado de uso residencial en el que, entre otras cosas, se posibilite la obtención de una serie de terrenos con destino a la ampliación de las instalaciones universitarias y dotación de las nuevas facultades previstas. Siendo los parámetros urbanísticos contenidos en la citada modificación, sintéticamente, los siguientes:

SUPERFICIE BRUTA:

- Superficie total del Sector 325.969 m²

CAPACIDAD DE VIVIENDAS:

- Nº viviendas/ha. 38 viv./ha.

- Capacidad de viviendas 1.238 viv.

APROVECHAMIENTO

- Coeficiente de edificabilidad 0,50 m²/m²

- Superficie edificable 162.984 m²

USO Y NIVEL ECONÓMICO

- Residencial intensivo. Nivel medio

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN
- Residencial intensivo 12 plantas

SISTEMAS GENERALES

- Sistema Ferroviario 3.714 m²

- Sistema de Espacios Libres 21.665 m²

- Sistema Educativo 83.217 m²

SISTEMA COMPLEMENTARIO DE RED VIARIA Y REEQUIPAMIENTO

- Sistema Complementario de Red Viaria 39.100 m²

- Sistema Complementario de Reequipamiento 48.130 m²

(Uso Educativo)

Total 87.230 m²

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

- Centro de usos múltiples

USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE

- Residencial

USOS COMPATIBLES



- Se consideran usos compatibles todos los establecidos en el vigente PGOU de León para la zona de Ensanche (artº. 191), salvo el Industrial.

USOS PROHIBIDOS

- Industrial: En todas sus categorías.

RESULTANDO.- Que, en sesión celebrada el día 11 de abril de 2003, por la Comisión Municipal de Gobierno se procede a la APROBACIÓN INICIAL del citado instrumento de planeamiento de desarrollo y de los instrumentos de gestión urbanística antes referidos. Cuya aprobación se supedita a que durante el trámite de información pública se subsanen las deficiencias expuestas en los informes emitidos al respecto por los Técnicos del Gabinete de Urbanismo Municipal y por los Técnicos Adjuntos al Jefe de Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se transcribe en el acuerdo.

RESULTANDO.- Que durante el trámite de información pública previsto en el artº 52 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), cuya apertura se acuerda en la citada sesión, simultáneo al trámite de AUDIENCIA previsto en el artº 81.1.a de la citada norma, NO CONSTA QUE SE HAYAN FORMULADO ALEGACIONES, de acuerdo con la certificación expedida por el Sr. Secretario General que obra en el expediente. Cuya información pública se efectuó en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA número 113, de 19 de mayo de 2003, en el BOCyL número 103, de 2 de junio de 2003, prensa local de 10 de mayo de 2003 y tablón de edictos del Ayuntamiento.

RESULTANDO.- Que, a solicitud de este Excmo. Ayuntamiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artº 52.4 de la LUCYL, se han emitido los siguientes informes:

- Informe favorable de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO, de fecha 15 de mayo de 2003, comprensivo de varias prescripciones cuyo cumplimiento deviene obligado por el urbanizador del Sector.

- Informe favorable de la Excmo. Diputación Provincial de León de fecha 16 de mayo de 2003.

No constando la emisión de informes por las siguientes entidades, pese a su solicitud por parte del Ayuntamiento con carácter previo a la adopción del acuerdo de aprobación inicial:

- Informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

- Informe de FEVE en su calidad de titular de la línea León-Bilbao, tramo León-Matallana. No obstante lo expuesto se incorpora al expediente el informe emitido por la Gerencia de Urbanismo y Patrimonio de esta entidad en relación con el expediente de modificación del PGOU de León comprensivo de la delimitación y limitaciones impuestas en relación a los terrenos inmediatos al ferrocarril y a las afecciones concretas en relación a FEVE.

Y vista la documentación modificada, presentada en el Registro General de este Excmo. Ayuntamiento el día 02.09.2003, relativa a los instrumentos de planeamiento y gestión objeto de los expedientes que nos ocupan, en la que se subsanan las deficiencias expuestas por los técnicos municipales en relación con los documentos inicialmente presentados.

CONSIDERANDO que, no habiéndose comunicado a este Excmo. Ayuntamiento los informes solicitados a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y FEVE, transcurrido el periodo de información pública, éstos se entienden favorables a tenor de lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en la redacción dada al mismo por la Ley 10/2002, de 10 de julio).

CONSIDERANDO.- El contenido del informe emitido por los Técnicos Adjuntos a Jefe de Servicio de Urbanismo, en lo que respecta a lo sancionado en el artº 38.2 de la LUCyL, en relación con el porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección, en el que literalmente se establece:

“... por lo que respecta al porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección previsto en el artº 38.2 de la LUCyL (redactado por la Ley 10/2002) el instrumento de planeamiento presentado somete a este régimen el 10% de las viviendas del Sector que se corresponde con el 8,28% del aprovechamiento lucrativo total, justificando tal previsión en que no es objeto de un instrumento de planeamiento de desarrollo fijar un índice de variedad urbana, dado que se trata de una determinación de ca-

rácter general propia del planeamiento general, ya que el porcentaje señalado se refiere al aprovechamiento lucrativo total del conjunto de los Sectores con uso predominante residencial. En tal sentido hay que reseñar que, tal y como exponen los redactores, el presente Plan Parcial se limita a desarrollar las previsiones contenidas en el PGOU según modificación aprobada por la Consejería de Fomento el día de 4 de octubre de 2002, anterior a la entrada en vigor de la Ley 10/2002 que impone esta reserva. No obstante, dado lo avanzado de los trabajos de revisión del plan general, habiéndose producido su aprobación inicial por acuerdo plenario de 30 de julio de 2002, consideramos, a fin de dar cumplimiento al espíritu de la modificación de 2002, que ha de computarse el porcentaje incluido en este Sector al objeto de garantizar el citado 10% del aprovechamiento lucrativo de la totalidad de Sectores de uso predominante residencial”.

CONSIDERANDO.- Que por los técnicos municipales del Gabinete de Urbanismo el día 3 de septiembre se han emitido informes favorables en relación con el Plan Parcial y con el Proyecto de Actuación, cuyo contenido literal se transcribe a continuación:

Informe PLAN PARCIAL:

“Examinado el citado documento, así como los informes obrantes en el expediente, se señala que con el mismo se subsanan, completan y refunden las diversas cuestiones planteadas en el informe técnico de esta sección de fecha 27 de marzo de 2003. Como consecuencia de las observaciones efectuadas en dicho informe, ha sido necesario introducir unas ligeras rectificaciones en la ordenación, derivadas fundamentalmente de los reajustes introducidos en el aprovechamiento de las parcelas destinadas a viviendas sometidas a régimen de protección pública, R-12 y R-14, de lo que se deduce también un pequeño reajuste en parámetros y datos numéricos del sector.

Conviene también referirse a las cuestiones señaladas al final del citado informe en lo que tiene relación con la necesaria coordinación del planeamiento de este ámbito con los criterios con los que se está trabajando en estos momentos en el proceso de revisión del Plan General de Ordenación. Se apuntaban en dicho informe algunas consideraciones, dirigidas a no impedir el desarrollo futuro de las previsiones del nuevo Plan General, a las que se da determinada solución en el documento y que, a juicio de estos servicios técnicos y de los integrantes del equipo redactor, garantizan suficientemente el desarrollo de las mismas. Por una parte, en relación con el futuro enlace a ejecutar para permitir el acceso desde la ronda este al área universitaria, se ha optado por señalar, en la parcela de equipamiento local destinada al uso deportivo, una línea máxima de edificación que posibilitaría la ejecución futura de dicho enlace. Se ha corregido, por otra parte, la rasante de la calle elevada en paralelo con las vías de FEVE a fin de conseguir los objetivos que en nuestro informe se señalaban. Se ha corregido también, en el sentido expresado en dicho informe, las características de la rotonda de la avenida Emilio Hurtado. Finalmente, en lo que se refiere a la última de las consideraciones efectuadas, se informa que no se llega a introducir el viario señalado, dado que, por lo ajustado de la ordenación, se produciría una disminución de la superficie destinada a la parcela de sistema general educativo. En cualquier caso, por estos servicios técnicos se propone, como solución alternativa, si por la Corporación se estima conveniente, imponer la ejecución de este viario en el propio Proyecto de Urbanización, dado que ello se estima compatible con la calificación de la parcela y daría igual solución a lo que se pretende, que no es otra cosa que la mejora de las condiciones de acceso y salida de los grupos de aparcamientos situados en esta zona Oeste de la Universidad.

En base a lo expuesto, y en lo que a estos servicios técnicos compete, y con la precisión efectuada anteriormente, se estima procedería someter a aprobación definitiva el citado Plan Parcial del Sector Universidad, en los términos del documento corregido y presentado con fecha 2 de Septiembre de 2003.”

Informe PROYECTO DE ACTUACIÓN:

“Con fecha 2 de septiembre de 2003 se presentan ejemplares del Proyecto de Actuación corregido y refundido del citado Sector, todo ello en orden a obtener su aprobación definitiva.

Examinado dicho documento se ha comprobado que el mismo contiene todos los extremos y requisitos que se señalan en el artº 75 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. El señalado Proyecto de Actuación se limita a recoger las bases de las determinaciones sobre reparcelación y urbanización, cuestión ésta que se acepta ex-

presamente por la citada Ley de acuerdo con lo establecido en el epígrafe 4 del ya citado artº 75 de la misma.

Igualmente se ha comprobado que en dicho documento se han corregido las deficiencias apuntadas en el informe de estos servicios técnicos de fecha 8 de abril de 2003, consistentes únicamente en la incorrecta numeración de determinadas fincas del sector.

En consecuencia con lo anterior y en lo que a estos servicios técnicos compete, se estima que podría someterse a aprobación definitiva el señalado documento, lo cual se informa a los efectos que procedan”.

CONSIDERANDO lo dispuesto en la normativa aplicable a cada uno de los instrumentos de planeamiento y gestión objeto de aprobación definitiva, constituida por lo dispuesto en:

PLAN PARCIAL

- El artº 19.3 a) de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, que sanciona el derecho de los propietarios de suelo urbanizable delimitado a promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector.

- El artº 46 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículos 43 a 64 (en aquellos apartados y disposiciones que están vigentes de acuerdo con el Decreto 223/1999, de 5 de agosto) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de 23 de junio de 1978, con respecto al objeto, las determinaciones y la documentación a incorporar en el documento.

- Los artículos 50, 51, 52, 53, 55, 61, 140.3.b, 142 y 145.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como los artículos 120, 121 y 136.1º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de 23 de junio de 1978 (de aplicación de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 223/1999, de 5 de agosto), todos ellos sancionadores del procedimiento de aprobación del Plan Parcial.

PROYECTO DE ACTUACIÓN

Artículos 65, 72, 74, 75, 76, 77, 80, 81 y 82 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

PROYECTO DE ESTATUTOS

Artículos 80 y 81 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, sancionadores de la legitimación para el ejercicio de la iniciativa y del procedimiento para la aprobación de los estatutos y para la constitución de la Junta de Compensación; artº 166 del Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de agosto de 1978 (vigente de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 223/1999) relativo al contenido mínimo de los Estatutos y artículos 24 a 30 del citado Reglamento estatal, reguladores de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Y CONSIDERANDO.- Que a tenor de lo dispuesto en los artículos 76.2 y 82.2 de la LUCyL los instrumentos de planeamiento y gestión objeto de los expedientes que nos ocupan son susceptibles de tramitación y aprobación conjunta. En el ejercicio de la competencia sancionada en el artículo 22.2.c de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (en la redacción dada a la misma por la Ley 11/1999, de 21 de abril), se acordó por unanimidad de los 25 Miembros Corporativos asistentes, que constituyen la mayoría absoluta legal de miembros de la Corporación Municipal.

1º.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector UNIVERSIDAD del ÁREA I del Plan General de Ordenación Urbana de León, de suelo urbanizable delimitado, promovido por D. Santiago Cabo Sánchez y otros, presentado en este Ayuntamiento el día 2 de septiembre de 2003 y redactado por los arquitectos D. Laurentino Alonso Álvarez, D. Marcelino Alonso Blanco y D. Francisco Javier Gutiérrez González.

2º.- Aprobar el Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación del Sector UNIVERSIDAD del ÁREA I del PGOU de León, de conformidad con la documentación presentada el día 2 de septiembre de 2003 por don Santiago Cabo Sánchez, y avalada por otros propietarios de terrenos a los que corresponde más del 50% del aprovechamiento de la citada Unidad.

3º.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación del Sector UNIVERSIDAD del ÁREA I del PGOU, de acuerdo con la documentación presentada el día 02.09.2003 por propietarios que representan más del 50% del aprovechamiento del citado ámbito de equidistribución para su aprobación conjunta con el Proyecto de Estatutos. Cuyo do-

cumento ha sido redactado por el Arquitecto D. Francisco Javier Gutiérrez González y por el Abogado D. Juan Conde Guzón, en el marco de la normativa aplicable al SISTEMA DE COMPENSACIÓN, como sistema de actuación propuesto.

Dado que el Proyecto de Actuación aprobado contiene las determinaciones previstas en el artº 75.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, si bien no contiene la reparcelación de las fincas, limitándose a establecer las bases sobre reparcelación y urbanización, los efectos de la aprobación del Proyecto quedan también muy limitados, en cuanto no se producen los efectos jurídicos previstos en el artº 77.2 de la citada Ley, que se derivarán de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Asimismo, y en relación con el presente documento, por parte de este Excmo. Ayuntamiento no se ha procedido a la verificación de la descripción y titularidad de las parcelas integradas en el Sector, en la medida en que el instrumento urbanístico idóneo a tal efecto es el proyecto de reparcelación, que ha de contener las circunstancias señaladas en los artículos 75 de la LUCyL y 7 del RD 1093/1997, de 4 de julio, de tal manera que las posibles discordancias o errores habrán de ser examinadas y subsanadas en el citado proyecto, en el que han de aplicarse las reglas establecidas en los artículos 8 y siguientes del citado Real Decreto.

Con independencia de lo anterior, dada su incompatibilidad con lo previsto en el Proyecto de Estatutos, se deja sin efecto el párrafo contenido en el apartado 2 de las BASES DE REPARCELACIÓN del documento que en esta sesión se aprueba, relativo a la atribución compartida de la cuota en los supuestos de derechos reales.

4º.- Publicar los acuerdos contenidos en los apartados anteriores en los siguientes medios y con las particularidades que seguidamente se concretan:

- Acuerdo de aprobación definitiva de PLAN PARCIAL: Publicación en el *Boletín Oficial de Castilla y León* y de la Provincia, con las particularidades previstas en el artº 61.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

- Acuerdo de aprobación del Proyecto de Estatutos: Publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, incorporando al anuncio el contenido íntegro de los Estatutos objeto de aprobación, de conformidad con lo dispuesto en el artº 81.1.b de la LUCyL.

- Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación: Publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, de conformidad con lo dispuesto en el artº 76.3.b de la LUCyL.

5º.- Notificar el presente acuerdo a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad, a la Administración de la Comunidad Autónoma, a la Confederación Hidrográfica del Duero, a FEVE y a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro. Todo ello de conformidad con los artículos 61, 76.3.b y 81.1.b de la LUCyL.

En la notificación que se practique a los promotores del expediente se incorporará copia de los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Duero en relación con el Plan Parcial y por FEVE en relación con el expediente de modificación de PGOU, a efectos del cumplimiento de las prescripciones en ellos contenidas.

6º.- Dar traslado, en cumplimiento de lo dispuesto en el artº 140.3.b de la LUCyL, de un ejemplar debidamente diligenciado de los instrumentos aprobados a la Consejería competente en materia de Urbanismo, para su conocimiento e inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León (artº 145 LUCyL).

7º.- Dar traslado del acuerdo a la Adjuntía de Obras, a efectos de lo dispuesto en el artº 53.2 de la Ley de Urbanismo, relativo a la finalización del plazo de suspensión de licencias.

8º.- Significar a los promotores del expediente que es requisito imprescindible en orden a la gestión urbanística del Sector la ulterior aprobación de los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

9º.- Una vez publicada la aprobación de los Estatutos, todos los terrenos de la unidad quedarán vinculados a la actuación y sus propietarios obligados a constituir la Junta de Compensación, mediante otorgamiento de escritura pública, antes de tres meses desde la publicación.

A partir de la publicación, los propietarios que no deseen formar parte de la Junta podrán, sin perjuicio de la libre transmisión de

sus terrenos, solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la misma. Asimismo la Junta podrá instar la expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que incumplan la obligación señalada en el párrafo anterior (artº 81.1.d) y e) LUCyL).

10º.- Solicitar del Sr. Registrador de la Propiedad núm. 1, certificación de dominio y cargas de las fincas afectas, cuyos datos registrales se relacionan en el ANEXO que se une al informe emitido por los Técnicos Adjuntos a Jefe de Servicio de Urbanismo y Patrimonio, de fecha 3 de septiembre de 2003, que se aprueba expresamente, la práctica de los asientos que correspondan y el depósito de los Estatutos (artº 81.1 b) Ley de Urbanismo de Castilla y León).

11º.- Nombrar como representantes de la Administración en el Consejo Rector y en la Asamblea General de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación SECTOR UNIVERSIDAD DEL ÁREA I que en su día se constituya, en cumplimiento de lo dispuesto en los Estatutos que se aprueban en este acto a:

- Representante de la Asamblea General: Dña. Humildad Rodríguez Otero.

- Representante del Consejo Rector: D. Javier Chamorro Rodríguez.

12º.- Instar del promotor del expediente la presentación de garantía por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Esta garantía podrá prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario (artº 46.c R.P.U).

13º.- Dar traslado del presente acuerdo al equipo redactor de los trabajos de Revisión del Plan General, en orden a garantizar la reserva del 10% del aprovechamiento lucrativo de la totalidad de Sectores de uso predominante residencial destinado a viviendas con algún régimen de protección, prevista en el artº 38.2 de la LUCyL, dado que en el instrumento de planeamiento objeto de aprobación definitiva en esta sesión se somete a este régimen el 10% de las viviendas del Sector que se corresponde con el 8,28% del aprovechamiento lucrativo total.

Asimismo se acuerda imponer la ejecución del viario contiguo al lindero sur del Colegio de los Jesuitas en el propio proyecto de urbanización, dado que ello se estima compatible con la calificación de la parcela y daría igual solución a la que se pretende, que no es otra cosa que la mejora de las condiciones de acceso y salida de los grupos de aparcamientos de la zona oeste de la Universidad.

(Se reincorpora al salón de sesiones el Concejal Sr. Gutiérrez González).

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá Vd. 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 recepción de la presente notificación.

No obstante, con carácter potestativo y previo al anterior recurso, podrá interponer recurso de reposición en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de recepción de la presente notificación 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 estime procedente ejercitar.

Es lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos.

En León, 3 octubre 2003 -El Secretario, Alejandro Díez Tristán.
7407 350,40 euros

* * *

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UNIVERSIDAD DEL ÁREA I DEL
PGOU: APROBACIÓN DEFINITIVA.

El Pleno Municipal en sesión celebrada el día 5 de septiembre de 2003, acordó aprobar DEFINITIVAMENTE el expediente 43/03 de

la Adjuntía de Urbanismo y Patrimonio relativo al Proyecto del Plan Parcial del Sector Universidad del Área I del PGOU, de suelo urbanizable delimitado, promovido por don Santiago Cabo Sánchez y otros, presentado en este Ayuntamiento el día 2 de septiembre de 2003 y que ha sido redactado por los Arquitectos don Laurentino Alonso Álvarez, don Marcelino Alonso Blanco y don Francisco Javier Gutiérrez González.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 61.2 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, a continuación se transcriben la Memoria vinculante y las Normas urbanísticas del instrumento aprobado, consignándose asimismo una relación de todos los documentos, tanto escritos como gráficos, que integran el mismo:

MEMORIA INFORMATIVA.

1.- OBJETO.

Por encargo de la Junta de Propietarios de Terrenos del sector "Universidad", se redacta el presente Plan Parcial con objeto de ordenar urbanísticamente el mencionado sector, incluido como "Suelo Urbanizable Programado" (actualmente Suelo Urbanizable Delimitado) en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de León y en sus modificaciones posteriores.

Este Plan Parcial de Ordenación constituye la figura de planeamiento apta y necesaria para iniciar el proceso de gestión, urbanización y edificación en el ya indicado sector "Universidad".

2.- MARCO LEGAL.

El presente Plan Parcial se redacta de acuerdo a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y al texto en vigor contenido en los artículos 43 a 64 del vigente Reglamento de Planeamiento, así como a lo señalado en el propio Plan General de Ordenación Urbana de León al que desarrolla y más concretamente a la modificación puntual del mismo referente al sector "Universidad", aprobada con carácter definitivo en virtud de la Orden de 4 de octubre de 2002 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, publicada en el *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 207 de 24 de octubre de 2002 y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN nº 9 del día 13 de enero de 2003.

3.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Con la redacción de este Plan Parcial se cumple el siguiente paso previsto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León para el desarrollo urbanístico de estos terrenos, calificando y ordenando los mismos conforme se recoge en el apartado de Suelo Urbanizable Programado para el Área I del PGOU de León, Sector "Universidad", fijado como paso previo para lograr dichos efectos.

La conveniencia de redactar este Plan Parcial se justifica así mismo como el cumplimiento de las previsiones temporales del PGOU de León, recogidas también en el apartado de Suelo Urbanizable correspondiente.

Por otra parte, este Plan Parcial es consecuencia del convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de León, la Universidad de León y los propietarios de terreno del Área I del PGOU de León, sector "Universidad", cuya finalidad era la puesta en marcha de una Modificación Puntual del mencionado Plan General para permitir la compatibilidad de los usos residencial y educativo en el sector, asegurando de esta forma la obtención, en un breve plazo de tiempo, de los terrenos necesarios para la expansión de la Universidad, completamente urbanizados y sin necesidad de recurrir a un previsiblemente largo y complicado proceso expropiatorio.

Por lo tanto la redacción del presente Plan Parcial se justifica igualmente por la imperiosa necesidad de disposición de suelo que tiene, en el momento actual, la Universidad de León para la construcción de las nuevas facultades previstas e imprescindibles para su desarrollo, invirtiendo en su construcción el dinero conseguido procedente de fondos FEDER europeos, que de otra forma se perdería.

Otras consideraciones más específicas de carácter sociológico y urbanístico justifican igualmente la necesidad de la redacción del presente Plan:

- La necesidad y demanda de vivienda en el sector, cuyos terrenos constituyen una gran bolsa de suelo rodeada por zonas completamente desarrolladas urbanísticamente.

- El desarrollo de esta superficie de terreno constituye el remate urbano de la parte de la zona norte de la ciudad delimitada por la anteriormente mencionada Ronda Este.

- La proximidad del sector a la red de comunicaciones de la ciudad, especialmente a la Ronda Este y la conclusión de la llamada Ronda Interior, prolongando su trazado hasta la conexión con la avenida de Mariano Andrés, favorecen no sólo los accesos y el desarrollo del propio sector sino que también aliviarán el tráfico de la zona universitaria y aumentarán la calidad de vida de los barrios colindantes.

- El desarrollo de los viarios generales propuestos en la documentación de la Modificación Puntual del PGOU de León referente al sector, que el presente Plan Parcial asume, permitiendo el desdoblamiento, al menos en el tramo ocupado por el sector, de la avenida de Mariano Andrés.

4.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de León, de 2 de diciembre de 1980, y sus modificaciones posteriores, calificaban los terrenos del sector de uso exclusivamente Educativo Universitario y aunque ya en noviembre de 1995 el arquitecto don Óscar García Luna realiza y presenta, por encargo de la propia Universidad, un Plan Parcial desarrollando el Proyecto de Actuación Urbanística del Área 1, correspondiente al sector "Universidad", éste no pasa de ser un mero documento que nunca llegó a aprobarse con carácter definitivo.

Anteriormente, en el año 1991, ante la urgencia del organismo universitario para la construcción de los edificios necesarios para albergar las nuevas titulaciones y permitir el crecimiento de la Universidad, la Comisión Territorial de Urbanismo de León, en sesión celebrada el día 24 de septiembre, acordó conceder una Autorización Especial de Uso en Suelo Urbanizable no Programado para posibilitar la construcción de las facultades de Ciencias Empresariales y Politécnico. (En el Anexo VII a la presente Memoria se adjunta copia de dicha autorización expedida con fecha 27 de septiembre de 2002).

Durante los últimos años la Universidad de León negocia con los propietarios de los terrenos incluidos en el sector, llegando a un acuerdo de compra con algunos de ellos, principalmente con aquellos cuyas fincas lindan con el Campus Universitario.

No obstante, los años transcurren, el PAU de la Universidad redactado por el arquitecto don Óscar García Luna no se aprueba y aquélla no consigue convencer a los propietarios de los terrenos para que vendan sus fincas a un bajo coste o simplemente no dispone de los medios económicos necesarios para comprarlos, radicalizándose las posturas entre unos y otros y planeando sobre el conjunto el fantasma de las expropiaciones.

Los inicios del presente Plan Parcial hay que situarlos a mediados del año 2000, una vez realizadas las elecciones al cargo de rector universitario en las que salió elegido el actual rector don Ángel Penas Merino y cuando por parte de uno de los propietarios de terreno se plantea la posibilidad de intentar compatibilizar el uso educativo con el residencial dentro del sector por lo que, previa consulta con el letrado don Juan Conde Guzón, se propone a este equipo técnico para realizar el correspondiente estudio y comprobar si técnicamente es posible realizar la propuesta y si físicamente existe terreno suficiente para compatibilizar ambos usos, cumpliendo con los estándares que marca la nueva Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Una vez realizado el pertinente estudio y comprobado que existía terreno suficiente para cubrir las necesidades de la Universidad a corto plazo y para la construcción de un determinado número de viviendas que permitiera a los propietarios materializar sus beneficios y asumir sin riesgos los gastos de urbanización, así como para las reservas de suelo establecidas en el PGOU de León o en la propia Ley 5/1999, se iniciaron las primeras rondas de negociaciones entre los propietarios de terrenos del sector, representados por el anteriormente mencionado letrado don Juan Conde Guzón, y la Universidad de León con el rector a la cabeza.

El día 9 de enero del año 2001 los propietarios de terreno se reúnen por primera vez en Asamblea para ser informados de los trámites realizados hasta la fecha, asumiéndolos por unanimidad y com-

prometiéndose a aportar los fondos necesarios para continuar con el trabajo emprendido. Así mismo, se acuerda, sin ninguna intervención en contra, el compromiso de constitución de la futura Junta de Compensación, designándose en dicho acto, igualmente por unanimidad, los miembros integrantes de la Junta Gestora a la que se autoriza para continuar las negociaciones con la Universidad y con el Excmo. Ayuntamiento de León, a contratar a los profesionales encargados de desarrollar las labores técnicas o jurídicas necesarias para materializar los aprovechamientos del sector y a realizar todos los trámites pertinentes y necesarios para alcanzar el objetivo propuesto, debiendo trasladar a las sucesivas asambleas que se convoquen las propuestas de acuerdo para su debate y aprobación.

Después de no pocas intenciones y arduas negociaciones se llegó a un principio de acuerdo—considerado beneficioso para ambas partes—entre los propietarios de terreno y la Universidad que posteriormente se plasmó en un documento escrito firmado por los representantes de las dos partes y que sirvió de base para la firma del posterior Convenio Urbanístico con el Excmo. Ayuntamiento de León.

Ante la buena marcha de las conversaciones entre las partes implicadas, la Junta Gestora, en cumplimiento de lo acordado en Junta de Propietarios, decide el 16 de abril de 2001 formalizar los contratos para la realización de los trabajos de la asesoría jurídica al abogado don Juan Conde Guzón y la parte técnica a los arquitectos firmantes del presente Plan Parcial.

El Convenio Urbanístico tripartito entre el Excmo. Ayuntamiento de León, la Universidad de León y la totalidad de los propietarios de terrenos del sector, fue aprobado por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 28 de diciembre del año 2001, y por él, el Excmo. Ayuntamiento se comprometió a la tramitación de una Modificación Puntual del vigente PGOU de León que afecta exclusivamente al sector con objeto de compatibilizar el uso educativo universitario con el residencial y definir la capacidad de viviendas y el aprovechamiento del sector para este último uso, así como las reservas de suelo para Sistemas Generales y Reequipamientos. Por el contrario y como compensación, los propietarios se comprometieron a la aportación de una cantidad económica que sumada a la ya aportada por el recientemente desarrollado sector "San Mamés" permita la prolongación de la Ronda Interior, situada fuera de los límites del sector, hasta su conexión con la Avda. de Mariano Andrés. En este mismo Pleno fue aprobado inicialmente y sometido a información pública el expediente de Modificación del PGOU de León referente al Sector "Universidad", de acuerdo con lo pactado en el convenio.

Después de su exposición al público durante un plazo de 30 días sin que se presentara alegación alguna, el expediente fue enviado a la Consejería de Fomento, Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación General del Territorio, de la Junta de Castilla y León, con sede en Valladolid, que aprobó con carácter definitivo la Modificación puntual del PGOU de León en el Área 1 "Universidad" de suelo urbanizable no programado, en el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 2 de octubre de 2002, después de que ésta fuera defendida por don Juan Conde Guzón en la Ponencia Técnica previa a la celebración del mencionado Consejo.

Por lo tanto, en virtud de la Orden de 4 de octubre de 2002 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, publicada en el *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 207 de 24 de octubre de 2002, la Modificación del PGOU de León referente al sector "Universidad" fue aprobada con carácter definitivo y con su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN nº 9 del pasado 13 de enero, el presente Plan Parcial puede ser legalmente tramitado.

5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Se incluyen en este apartado todos los datos que se consideran útiles y necesarios para el mejor conocimiento de la zona objeto del Plan Parcial, debido a la influencia que tienen o pueden tener en la estructura urbana del sector y de su entorno inmediato, llegando a condicionar físicamente la solución propuesta.

5.1 SITUACIÓN GEOGRÁFICA.

El sector "Universidad" se encuentra situado en la zona norte de la ciudad de León, prácticamente en el límite con el vecino municipio de Villaquilambre.

El sector ocupa la franja de terreno situada entre el ferrocarril de vía estrecha de FEVE que lo delimita por el oeste y el espacio ocupado por el Campus Universitario de Vegazana y el Colegio de los Hermanos Jesuitas, que lo delimitan por el este. Al norte linda con la Ronda Este y al sur con la llamada Ronda Interior.

5.2 ÁMBITO Y SUPERFICIE DEL SECTOR.

El ámbito del presente Plan Parcial coincide básicamente con el delimitado en la Modificación Puntual del PGOU de León recientemente aprobada, referente al sector "Universidad", y se corresponde sensiblemente con la suma de las superficies escrituradas de las fincas aportadas inicialmente por los propietarios de los terrenos.

La delimitación del sector se refleja en los planos informativos nº 1, 2, 3 y 4 correspondientes al vigente PGOU de León, dibujados a escala 1/10.000, 1/2.000, 1/1.000 y 1/5.000 respectivamente.

Con los linderos anteriormente expuestos, el sector tiene una superficie bruta de 326.404,32 m² medidos sobre el terreno, que básicamente coincide con la incluida en la mencionada Modificación Puntual (325.969,00 m²).

No obstante, en virtud del 5% de porcentaje máximo de ajuste permitido en el artículo 24 de la Normativa del vigente PGOU de León, se modifica puntualmente la delimitación del sector para incluir un pico de terreno, proveniente de anteriores delimitaciones, situado en la zona de la actual glorieta de acceso a la Universidad, al considerar que la superficie del mismo no es relevante y que su forma y disposición dificulta en extremo la realización de la propuesta planteada.

Así pues, con la inclusión de dicho pico, la superficie total del sector asciende a la cantidad de 326.616,80 m² pero, teniendo en cuenta que el terreno que se incorpora ya es urbano, para la realización del cálculo de aprovechamiento u otros parámetros no se considerará su superficie, aplicándole el mismo tratamiento que al camino de acceso al Colegio de los Jesuitas con el que se ha refundido, considerado éste último como una dotación urbanística pública ya existente adquirida por el Excmo. Ayuntamiento de León de forma no onerosa.

5.3 PREEXISTENCIAS EN EL ENTORNO.

Como ya se ha indicado, el ferrocarril de vía estrecha de FEVE constituye el límite del sector por su zona Oeste y delimita al mismo tiempo una zona urbana extremadamente poblada que se ha ido desarrollando a lo largo del eje constituido por la avenida de Mariano Andrés hasta enlazar con las construcciones pertenecientes al vecino municipio de Villaquilambre. Es por lo tanto una zona muy poblada y carente de todo tipo de servicios y zonas verdes.

En el otro lateral se sitúa el Campus Universitario de Vegazana con todas sus facultades y edificios complementarios, incluidas unas instalaciones deportivas constituidas por un pabellón cubierto y unas pistas al aire libre, y el Colegio de los Hermanos Jesuitas. Es por lo tanto una zona destinada eminentemente al uso educativo, en sus distintos niveles.

Esta zona de equipamientos educativos tiene continuidad con otra bolsa de terreno situada más al sur donde se han construido distintos edificios ligados al uso universitario (Biblioteca Universitaria, Residencia Universitaria Emilio Hurtado, edificio de Caja España, etc.) y en la que se ubican el Colegio Público "Palomera" y el Complejo Deportivo Municipal que incluye las piscinas del mismo nombre, recientemente ampliadas con la construcción de un nuevo edificio con capacidad para tres piscinas cubiertas.

Un poco más al sur aún se ubica el Instituto de Enseñanza Secundaria "Ordoño II", que enlaza ya con las construcciones de los polígonos residenciales de "La Palomera" y "San Mamés" de reciente desarrollo y por lo tanto provistos de suficientes espacios libres y áreas de esparcimiento, así como de suelo reservado para la construcción de otros equipamientos, como el centro de salud que actualmente se levanta en las inmediaciones del Instituto.

5.4 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.

5.4.1 GEOLÓGICAS Y GEOTÉCNICAS.

Según datos extraídos del Mapa Litológico de la Provincia de León (E:1/400.000), incluido en el Atlas del Medio Natural de la Provincia de León, editado por el Instituto Geológico Geominero de España en colaboración con la Diputación Provincial de León, el sector "Universidad" perteneciente al término municipal de León puede considerarse incluido en la zona noreste de la provincia.

Según este mapa, los terrenos sobre los que se asienta la ciudad de León presentan una litología sin consolidación y están constituidos básicamente por terrazas fluviales bajas pertenecientes al periodo Cuaternario, siendo sus principales componentes los conglomerados, las gravas, las arenas, los limos y las arcillas.

Esta afirmación se refuerza en el Mapa Geotécnico de la Provincia de León (E: 1/400.000), incluido en el mismo Atlas, según el cual, la parte norte de la ciudad de León y por tanto el sector "Universidad" está incluida en el grupo denominado "Suelos" correspondientes al periodo Cuaternario.

Los "Suelos" comprenden fundamentalmente aquellos materiales que forman las terrazas de los ríos, compuestos por conglomerados, arenas, limos y arcillas como composición fundamental, siendo el grado de cementación mayor cuanto más antigua es la terraza. En las terrazas más jóvenes, que normalmente son las menos consolidadas, pueden aparecer niveles limo-arcillosos.

La permeabilidad es alta, variable según el nivel arcilloso, con dirección del flujo hacia el cauce actual y, en general, sin considerar las zonas más arcillosas, que son muy plásticas, son materiales de alta compacidad y no tienen problemas en este sentido.

En el Mapa Geotécnico y de Peligrosidad Natural de la Ciudad de León y su Aglomeración Urbana (E: 1/25.000) editado por el Instituto Geológico Geominero de España, el sector "Universidad" está incluido en el Área II, zona II1 y algo en la zona II2, y de él se pueden extraer los siguientes datos:

ZONA III.

A) Factores geológicos con incidencia constructiva.

- Litología: Gravas en una matriz areno-arcillosa con grado de cementación variable, aumentando en función de su antigüedad.

- Geomorfología: Zonas de terrenos llanos, separándose unas terrazas de otras por espacios escarpados. A menudo existe una ligera pendiente inferior al 1% hacia el río Torfo.

- Hidrogeología: En general son terrenos de elevada permeabilidad, aunque, a veces, ésta se ve disminuida por los niveles arcillosos. El drenaje se efectúa fundamentalmente por infiltración, salvo en aquellos lugares en que afloran los niveles arcillosos, en los que se produce escorrentía superficial.

- Geomecánica: Son terrenos de alta compacidad. No obstante, la fracción fina (arcilla), cuya proporción oscila entre el 3 y el 37%, presenta una alta plasticidad.

B) Condiciones de cimentación.

- Presiones admisibles: 2,5 - 3,0 kg/cm².

- Tipo de cimentación más probable: Superficial mediante el empleo de zapatas o losas apoyadas sobre los niveles de gravas.

- Principales problemas de cimentación: Posibles problemas de colapsos por sifonamiento de finos, sobre todo en las formaciones más recientes.

C) Condiciones para obras de tierra.

- Facilidad de excavación: Terrenos ripables y excavables. En las terrazas más antiguas será necesario en ocasiones el martillo neumático.

- Estabilidad de taludes: Los taludes excavados se consideran estables, pudiéndose realizar provisionalmente subverticales.

- Empujes sobre muros de contención: Los empujes horizontales previsibles son del orden de 0,08 kg/cm². Para el cálculo de estas contenciones pueden tomarse los siguientes parámetros: Ángulo de rozamiento interno 35°; cohesión nula y peso específico 1,9 kg/dm³.

- Aptitud para préstamos: Se consideran suelos tolerables en general, aunque pueden ser adecuados eliminando las gravas de tamaño superior a 5 cm.

- Aptitud para explanaciones de carreteras: Pueden considerarse adecuados y empleados para explanadas de carreteras tipo E-1.

- Obras subterráneas: Deberán realizarse utilizando entibación total y escudo para avance de frentes. Se consideran muy difíciles.

ZONA II2.

A) Factores geológicos con incidencia constructiva.

- Litología: Se diferencian dos tramos con un espesor total inferior en general a 3 metros. El primer tramo es un nivel de gravas bien redondeadas no consolidadas en una matriz arenosa prácticamente libre de arcillas. El segundo tramo, que aparece de forma disconti-

nua, se apoya sobre el anterior y consta de arenas, limos y arcillas con abundante materia orgánica.

- Geomorfología: Zona de relieve plano dispuesta en la margen del río Torío, formando la llanura de inundación de dicho río.

- Hidrogeología: Son terrenos en general de elevada permeabilidad. Los niveles de gravas drenan fundamentalmente por infiltración. Los arenos-arcillosos son prácticamente impermeables y su drenaje se efectúa mayoritariamente por escorrentía superficial. El nivel freático se encuentra muy alto y puede dar lugar a encharcamientos.

- Geomecánica: Los niveles de gravas presentan una compacidad media, siendo los finos contenidos en dicho nivel muy escasos y en general no plásticos. Por el contrario, los niveles arenos-arcillosos son muy plásticos y compresibles debido al alto contenido de materia orgánica.

B) Condiciones de cimentación.

- Presiones admisibles: 2,0 – 2,5 kg/cm² en el nivel de gravas y 0,5 – 1,0 kg/cm² en el nivel arenos-arcilloso.

- Tipo de cimentación más probable: Superficial por medio de zapatas apoyadas directamente sobre el nivel de gravas.

- Principales problemas de cimentación: Posibles problemas con el espesor del estrato y con la posición del nivel freático, muy somero en esta zona.

C) Condiciones para obras de tierra.

- Facilidad de excavación: Terrenos ripables y excavables.

- Estabilidad de taludes: En general serán inestables. Para taludes provisionales sin sobrecarga de 6 m de altura se recomienda no sobrepasar inclinaciones de 30°.

- Empujes sobre muros de contención: Los empujes horizontales previsible son del orden de 0,07 kg/cm² para el nivel de grava y considerablemente superiores en el nivel arenos-arcilloso. Para el cálculo de éstas contenciones pueden tomarse los siguientes parámetros: Ángulo de rozamiento interno 32°; cohesión nula y peso específico 1,8 kg/dm³.

- Aptitud para préstamos: Los niveles de gravas se consideran suelos tolerables en general, aunque pueden ser adecuados eliminando las gravas de tamaño superior a 5 cm. Los niveles arenos-arcillosos son materiales no aptos.

- Aptitud para explanaciones de carreteras: Los niveles de gravas pueden considerarse adecuados y empleados para explanadas de carreteras tipo E-1. Los niveles arenos-arcillosos son terrenos no aptos para este cometido.

- Obras subterráneas: Requieren entibación total y pueden considerarse como muy difíciles.

Según el Submapa de Peligrosidad Natural, a escala 1/25.000, los terrenos incluidos en el sector no presentan un potencial peligro hidrológico ya que la mayor parte de ellos están situados fuera de la llanura de inundación (lecho mayor) del río Torío.

5.4.2 TOPOGRÁFICAS.

La topografía del terreno es sensiblemente plana, presentando una ligera inclinación según el eje norte-sur, con un desnivel máximo entre los puntos extremos del eje en torno a los 8,00 metros. Así mismo, en el borde este existe una diferencia importante de cota que llega a los 4,00 metros en la zona donde actualmente está instalada la estatua del pensador.

Las cotas de altitud sobre el nivel del mar entre las que se desarrolla dicho sector son 846,05 y 838,05 metros según el eje norte-sur, desde el paso existente por debajo de la Ronda Este hasta la rotonda existente en el acceso a la Universidad. En el sentido este-oeste las cotas oscilan entre los 845,34 metros del extremo sur y los 846,94 metros del extremo norte del tramo de la vía de FEVE lindante con el sector por el oeste y los 843,84 metros en el extremo norte de la tapia que delimita el Colegio de los Hermanos Jesuitas y los 838,79 metros existentes al lado de la estatua del pensador por la zona este.

Así pues, la mayor parte del suelo tiene una pendiente media inferior al 1%, no presentando otros accidentes topográficos de consideración salvo un pequeño montículo constituido por las ruinas de una edificación antigua y dos presas o canales de riego, de las cuales la situada en el lindero este está ya entubada.

Se adjunta plano de información topográfica a escala 1/1.000 (plano nº 5).

A falta de datos procedentes de ensayos o estudios del terreno, a realizar en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización, cabe reseñar que la superficie incluida en el sector no ha sido objeto de rellenos.

5.5 DATOS CLIMÁTICOS.

La ciudad de León y por lo tanto el sector "Universidad" está enclavada en un área geográfica con condiciones climáticas de carácter continental extremado, caracterizado por cambios bruscos de temperatura, vientos fríos y secos, altas presiones, períodos prolongados con heladas en invierno y escasas lluvias de distribución irregular a lo largo del año.

Del estudio comparativo de los valores climáticos medios, tomados mensualmente durante los últimos diez años y facilitados por la Estación Meteorológica de la Base Aérea de La Virgen del Camino de León, se pueden extraer las siguientes consideraciones:

- Las temperaturas medias están, por lo general, por debajo de la temperatura de confort térmico, con máximas y mínimas en torno a los 20° C y a los 3° C respectivamente.

- Los días con temperaturas extremas, considerando éstas las superiores a 30° C e inferiores a 0° C, se sitúan en torno a los 15 días al mes, excepto en la estación otoñal donde, en correspondencia con la época de clima más suave, estas cifras descienden apreciablemente.

- La presión atmosférica se mantiene prácticamente constante y en torno a 685 mm durante todo el año, siendo mínimas las variaciones mensuales.

- Las precipitaciones son ligeramente superiores a las estimadas para la zona climática, registrándose los mayores valores durante la primavera y el otoño.

- La humedad relativa del aire es también superior a la correspondiente para la zona climática, alcanzando valores importantes en las temporadas de otoño e invierno y decreciendo a medida que se aproxima el verano.

- El grado de insolación es muy alto debido al gran número de días despejados (el porcentaje medio de días nubosos es inferior al 40% en invierno y al 10% en verano) y a las 2.700 horas de sol por año.

- El índice de evapotranspiración potencial pasa de 0,7 en el mes de enero a 1,5 en el de julio, confirmando que durante los meses de noviembre a marzo existe exceso de agua, mientras que en el período de julio a septiembre escasea.

5.6 ESTADO ACTUAL DEL SECTOR.

5.6.1 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Los terrenos incluidos en el ámbito del sector tuvieron en su día un uso agrícola y principalmente ganadero, aunque en la actualidad ha desaparecido toda actividad.

Las edificaciones más relevantes están constituidas por las facultades de Industriales y Ciencias Económicas y Empresariales pertenecientes a la Universidad y construidas dentro del ámbito del sector mediante las autorizaciones especiales de ocupación de suelo ya comentadas en el apartado 4 de la presente Memoria, cuya situación se recoge en un apartado específico abierto al final del presente punto.

Dentro de los límites del sector no existe ningún asentamiento residencial utilizado como vivienda permanente u ocasional, ni otras edificaciones destinadas a usos distintos. Solo alguna ruina de edificaciones completamente deshabitadas e irreconocibles.

En la zona norte del sector se encuentran emplazadas dos antenas de telefonía móvil situadas sobre sendos báculos de gran altura.

Todas las construcciones, instalaciones o explotaciones existentes están incluidas en el plano informativo nº 7 de "Edificaciones y Usos existentes", debiéndose valorar, en el momento de la redacción del Proyecto de Actuación, de conformidad con lo especificado en el artículo 68.1.e de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, aquellas que resulten incompatibles con el planeamiento, para que proceda la indemnización correspondiente.

5.6.1.1 Facultades existentes.

Las dos facultades ya construidas sobre los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación resultan compatibles –como no podía ser de otra manera– con el planeamiento propuesto para el sector, pues si bien el uso principal o predominante del mismo es el residencial, no se puede olvidar que el presente Plan Parcial se desarro-

lla en virtud de una Modificación Puntual del vigente PGOU de León, tramitada con posterioridad a los acuerdos alcanzados entre la Universidad de León y el resto de los propietarios de terreno del sector, y que una de las principales finalidades de la mencionada Modificación era precisamente legalizar la situación de las facultades ya construidas y liberar el máximo terreno posible para la construcción de los nuevos edificios necesarios para el crecimiento y desarrollo de la Universidad leonesa.

No obstante lo dicho en el párrafo anterior, la edificabilidad ya consumida por los dos edificios existentes deberá detraerse de la edificabilidad global correspondiente al Sistema General Educativo del sector, de acuerdo a los parámetros indicados en el artículo 46.D.2. de las Normas del vigente PGOU de León (0,8 m²/m², salvo que se justifique debidamente la necesidad de un standar superior).

Así mismo, para legalizar las construcciones existentes, la Universidad de León deberá presentar en el Excmo. Ayuntamiento de la ciudad, junto con las solicitudes de licencia de obra, los proyectos de ejecución correspondientes a las facultades de Industriales y Ciencias Económicas y Empresariales. De esta forma, los servicios técnicos del Ayuntamiento dispondrán de la documentación necesaria para asegurar que no se supere la edificabilidad global permitida en el Sistema General Educativo.

5.6.2 EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS Y VEGETACIÓN.

No existe en la actualidad ninguna explotación agrícola en el ámbito del sector. Solamente se mantienen en pie algunas plantaciones aisladas y diseminadas de árboles de muy escasa entidad.

5.6.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En los planos de información correspondientes (nº 8 a 13), se pueden comprobar las infraestructuras existentes en el entorno, situadas principalmente en los bordes exteriores del sector pero también algunas en el interior del mismo.

Red viaria: El vial de acceso al Colegio de los Jesuitas, con un carril en cada sentido, constituye la única calzada pavimentada que se introduce dentro del ámbito del sector, sirviendo al mismo tiempo de acceso a los edificios de las nuevas facultades de Ciencias Empresariales e Industriales.

Una vez sobrepasada la entrada al recinto del mencionado colegio, el vial gira hacia la izquierda y posteriormente a la derecha hasta disponerse prácticamente en paralelo al trazado del ferrocarril de vía estrecha y llegando a unirse prácticamente con él en el extremo noroeste del sector donde un puente permite que ambos atraviesen por debajo de la Ronda Este. Un poco mas adelante existe un paso a nivel sin barrera mediante el cual el vial cruza las vías del tren para, a través de un tortuoso recorrido, llegar a conectar con la avenida de Mariano Andrés.

En el exterior del sector y delimitándolo por la zona suroeste se encuentra la Ronda Interior, mientras que en la primera parte del lateral este se sitúa el vial principal de acceso al Campus Universitario de Vegazana, si bien este último no llega a limitar con el sector, al existir entre ambos una franja de zona verde.

La Ronda Interior, que es una vía de gran capacidad, dispone de dos carriles de circulación en cada sentido con una mediana central y 26,00 metros de anchura total según planos. Se ha construido recientemente ligada al desarrollo del Plan Parcial del Sector "San Mamés" pero, tal como se ha indicado con anterioridad, está pendiente de la prolongación de su trazado hasta enlazar con la Avenida de Mariano Andrés.

El vial de acceso al Campus Universitario de Vegazana tiene, a pesar de la circulación que soporta, solamente un carril en cada sentido con una anchura total de aproximadamente 9,40 metros.

Una vez concluida la urbanización de la Ronda Interior y realizada su conexión con la avenida de Mariano Andrés, el sector podrá conectar de forma rápida con la Ronda Este y por lo tanto con las principales carreteras de salida de León (carretera de Asturias, carretera de Valladolid y carretera de Benavente), así como con otras zonas de la ciudad, bien a través de la mencionada Ronda Este, que tiene continuidad en el ramal ya inaugurado de la Ronda Sur o mediante la prolongación de la propia Ronda Interior que plantea la Revisión del PGOU de León, actualmente en tramitación.

El vial de acceso al Campus Universitario también permite la conexión con la Ronda Este a través de la calle de la Serna, por lo

que puede afirmarse que el sector, una vez desarrollado, contará con buenas comunicaciones con otras zonas de la ciudad, así como con el extrarradio y con las principales carreteras de salida.

El resto de los viales localizados en el entorno del sector pertenecen fundamentalmente al polígono de "San Mamés" pero no tienen apenas influencia en el sector "Universidad" al estar interrumpidos por la Ronda Interior, siendo precisamente la propia ronda interior, en cualquiera de sus dos sentidos de utilización, y la calle San Juan de Sahagún, que desemboca en la glorieta de acceso a la Universidad, las dos vías principales de conexión del sector con el centro de la ciudad.

Alcantarillado: En la actualidad y salvo las conducciones realizadas para dar servicio a las dos facultades construidas, únicamente existe un conducto de aguas residuales, de sección ovoide de 60 x 90 cm, que atraviesa el sector en su extremo sur, justo al lado de la glorieta de acceso a la Universidad.

No obstante, bordeando el perímetro del sector pero por el lado opuesto de la Ronda Interior, existe un colector circular nuevo de 50 cm de diámetro, instalado al urbanizar el polígono de "San Mamés", que en su parte más baja cruza la calle y empalma con el anteriormente mencionado colector ovoide de 60 x 90.

Así mismo, por la calle que en la actualidad sirve de acceso al Campus Universitario, discurre otro colector de menor dimensión que recoge únicamente las aguas pluviales del propio vial.

Por otra parte y según la documentación recogida, por el actual camino de acceso al Colegio de los Jesuitas no discurre ninguna conducción de saneamiento, no observándose en la misma ninguna arqueta o pozo de registro.

Además de las canalizaciones indicadas hay que señalar que dentro del sector existen dos tramos de presas, la de San Isidro y la presa Vieja. Esta última, que discurre por el borde este del sector, prácticamente en paralelo al vial de acceso al Campus Universitario, está completamente entubada con una sección estimada de 100 cm de diámetro.

En cuanto a la presa de San Isidro, situada en la esquina oeste del sector –entre el tramo de la Ronda Interior aún sin asfaltar y las vías de FEVE (aproximadamente a la altura de la iglesia de la Asunción)–, deberá entubarse, desplazando su cauce para no interferir con las edificaciones propuestas, hasta enlazar con la canalización circular de 100 cm de diámetro, ya realizada a partir del límite del polígono de "San Mames".

Por otra parte cabe señalar que el mencionado polígono de "San Mamés", recientemente desarrollado, ha optado por el sistema separativo para la recogida de las aguas fecales y pluviales procedentes del mismo, habiendo dejado prevista una conexión para las aguas pluviales del sector "Universidad" a la altura de la glorieta situada al final de la Ronda Interior.

Abastecimiento de agua: En este caso no existe ninguna tubería de abastecimiento de agua en el interior del sector salvo las que dan servicio a las dos facultades ya construidas en el mismo.

No obstante, al igual que en el caso del saneamiento, al realizar las obras de urbanización del sector "San Mamés" se han dejado previstas sendas conducciones circulares de agua de 200 mm de diámetro en las dos aceras de la Ronda Interior y también discurre otra tubería de 250 mm de diámetro por la acera exterior del actual vial de acceso a la Universidad, tuberías que en principio tienen sección y caudal suficiente para abastecer no sólo a las viviendas que se instalen en sus linderos sino también al resto de viviendas y edificios universitarios que se prevé construir.

Energía eléctrica: El suministro de energía eléctrica para toda la ciudad lo proporciona en la actualidad la compañía Iberdrola SA, que dispone de varios transformadores, tanto en el interior del sector (los correspondientes a las dos facultades construidas) como en el entorno del mismo, así como líneas eléctricas subterráneas de media tensión (mT.) para dar servicio a los transformadores existentes o enlazar con otras líneas existentes en el perímetro, tal como se indica en el plano informativo correspondiente.

También existe una línea subterránea de baja tensión para dar servicio a las dos antenas de telefonía móvil instaladas en el interior del sector, delante del Colegio de los Jesuitas.

No obstante, dadas las características del sector y el número de viviendas que se prevé construir en él, para asegurar el suministro eléc-

trico deberán realizarse o completarse anillos a partir de las líneas de media tensión existentes en el entorno, las cuales parten de la E.T.don "Universidad" situada al otro lado de la Ronda Este, e instalarse centros de transformación distribuidos por el interior del polígono.

Gas natural: Debido a la relativamente reciente implantación del gas natural en la ciudad de León, no existe ninguna infraestructura de este tipo en el interior del polígono aunque sí se ha tendido una conducción de 200 mm de diámetro en el vial de acceso al Campus Universitario. En la Ronda Interior no existe tubería o conducción alguna de gas.

Telefonía: Según los informes de la Compañía Telefónica Nacional de España, en la actualidad existe una red aérea que entra en el interior del sector para dar servicio a las dos antenas de telefonía móvil pertenecientes a las compañías Telefónica Servicios Móviles SA y Airtel.

También existen redes subterráneas en el entorno del sector para dar servicio al Colegio Público de EGB "La Palomera" y a la guardería anexa, así como a los edificios y facultades construidos en el Campus Universitario, introduciéndose algunos ramales dentro del sector para dar cobertura a las dos facultades ya construidas en el interior del mismo.

Además, por la acera de la Ronda Interior lindante con el sector "Universidad" se ha tendido una red subterránea constituida por 6 tubos de PVC de 110 mm de diámetro, que se amplía a 12 tubos con el mismo diámetro a partir de la glorieta semiconstruida en la mencionada ronda, estimándose que dichas redes tienen capacidad suficiente para dar servicio al Sector.

Televisión por cable: Al igual que sucede con otras infraestructuras, únicamente existen conducciones de televisión por cable en los dos viales principales que delimitan el sector.

5.7 ACCESIBILIDAD.

Como ya se ha indicado, en la actualidad el único vial pavimentado de acceso al interior del sector está constituido por la carretera de acceso al Colegio de los Jesuitas. No obstante existe otro camino de tierra, denominado "del Cuco", que lo cruza por la zona oeste y que en realidad era un paso para acceder a las diferentes fincas, estando actualmente en desuso.

El resto de las conexiones se producen a través de los viales ya mencionados en el apartado 5.6.3 de la Memoria.

5.8 ESTRUCTURA ACTUAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El Sector de Suelo Urbanizable Programado (actualmente Delimitado) "Universidad" cuenta, según la medición realizada, con una superficie bruta total de 326.616,80 m² (32.66168 ha), como se refleja en el plano de Estructura de la Propiedad del Suelo (plano informativo nº 6), en el que están representadas todas las parcelas existentes, y en los Anexos III y V incluidos en el Documento I del presente Plan Parcial, que contienen la relación de propietarios y la superficie de las parcelas, indicándose en el Anexo V el porcentaje de participación de cada parcela en la superficie total del sector.

Para la determinación del porcentaje de participación de cada parcela en la superficie total del sector, se ha descontado previamente de la superficie bruta del mismo la superficie sin derecho a aprovechamiento, correspondiente al camino de acceso a los Jesuitas y al pico de terreno incluido en el sector que, como se ha indicado en el punto 5.2 de la presente Memoria, se ha refundido con aquel, por lo que la superficie del sector con derecho a aprovechamiento se reduce a 322.393,37 m² (32,239337 ha.).

La medición de los terrenos se ha realizado con objeto de determinar con exactitud la dimensión real de cada finca, ya que los datos obrantes en el Catastro no coinciden, por lo general, con los reflejados en las escrituras u otros documentos de propiedad, debido por una parte a las segregaciones o particiones de fincas y a los cambios de titularidad que en algunas ocasiones han corregido su superficie, y por otra, a las diferencias superficiales derivadas del cambio de las antiguas unidades de medida (fanegas, heminas, celemines, etc.) a las actuales.

El estudio realizado sobre el conjunto de las distintas propiedades incluye además un levantamiento topográfico de los terrenos comprendidos en el ámbito del sector, cuyo plano se acompaña.

Observando la relación de propiedades existentes se deduce que la Universidad es la principal propietaria de terrenos en el sector, con una superficie total de 79.774,29 m² que equivalen a un porcentaje del 24,74% del total de la superficie del sector con aprovechamiento.

6.- FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

El Sector de Suelo Urbanizable delimitado "Universidad" del vigente PGOU de León tiene, según la última Modificación redactada del mismo, a la que se ha hecho referencia en la presente Memoria, las siguientes determinaciones:

· SUPERFICIE BRUTA.	
- Superficie total del Sector	325.969 m ²
· CAPACIDAD DE VIVIENDAS.	
- Nº de viviendas / ha	38 viv./ha
- Capacidad de viviendas	1.238 viv.
· APROVECHAMIENTO.	
- Coeficiente de edificabilidad	0,50 m ² /m ²
- Superficie edificable	162.984 m ²
· USO Y NIVEL ECONÓMICO.	
- Residencial intensivo. Nivel medio.	
· ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.	
- Residencial intensivo	12 plantas
· SISTEMAS GENERALES.	
- Sistema Ferroviario	3.714 m ²
- Sistema de Espacios Libres	21.665 m ²
- Sistema Educativo	83.217 m ²
	<hr/>
	108.596 m ²
· SISTEMA COMPLEMENTARIO DE RED VIARIA Y REEQUIPAMIENTO.	
- Sistema Complementario de Red Viaria	39.100 m ²
- Sistema Complementario de Reequipamiento (Uso Educativo)	48.130 m ²
	<hr/>
	87.230 m ²

· RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES.

- Centro de Usos Múltiples.
- USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE.
- Residencial.
- USOS COMPATIBLES.

Se consideran usos compatibles todos los establecidos en el vigente PGOU de León para la Zona del Ensanche (artículo 191) salvo el Industrial.

- Vivienda: En todas sus categorías.
- Hotelero: En todas sus categorías.
- Comercial: En todas sus categorías.
- Oficinas: En todas sus categorías.
- Sanitario-Asistencial: En sus categorías 3, 4, 5, 6 y 7.
- Espectáculos y recreativos: En todas sus categorías.
- Deportivo: En todas sus categorías, excepto la primera del párrafo 2.
- Cultural-Educativo: En todas sus categorías.
- Religioso: En todas sus categorías.
- Artesanía: En todas sus categorías.
- Garaje-Aparcamiento y servicios del automóvil: En todas sus categorías.
- USOS PROHIBIDOS.
- Industrial: En todas sus categorías.
- OTRAS DETERMINACIONES.

Tipo de ordenación: El artículo 249 de las vigentes Normas Municipales establece, al referirse al suelo urbanizable programado (actualmente delimitado), que el tipo de ordenación "será libremente fijado por el Plan Parcial, de acuerdo con los requisitos exigidos para este tipo de planes por la Ley del Suelo (actualmente Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León) y el Reglamento de Planeamiento, así como con las previsiones de las presentes Normas".

Red viaria: Según el artículo 271 de las mencionadas Normas, en zonas residenciales el ancho mínimo entre alineaciones será de 12 metros, ampliándose hasta 16 metros en las zonas públicas-ad-

ministrativas, con una pendiente mínima del 1% y una máxima del 8% en ambos casos, aunque, excepcionalmente y previa justificación, podría aumentarse hasta un máximo del 12%.

7.- RELACIÓN DE PLANOS DE INFORMACIÓN.

1 SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL	E: 1/10.000.
2 ACCESOS, CONEXIONES Y EMPLAZAMIENTO	E: 1/2.000.
3 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	E: 1/1.000.
4 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL	E: 1/5.000.
5 TOPOGRÁFICO, ESTADO ACTUAL	E: 1/1.000.
6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	E: 1/1.000.
7 EDIFICACIONES, USOS Y VEGETACIÓN EXISTENTES	E: 1/1.000.
8 REDES EXISTENTES: ABASTECIMIENTO DE AGUA	E: 1/1.000.
9 REDES EXISTENTES: SANEAMIENTO	E: 1/1.000.
10 REDES EXISTENTES: ENERGÍA ELÉCTRICA Y CT	E: 1/1.000.
11 REDES EXISTENTES: GAS NATURAL	E: 1/1.000.
12 REDES EXISTENTES: TELEVISIÓN POR CABLE	E: 1/1.000.
13 REDES EXISTENTES: TELEFONÍA	E: 1/1.000.

León, enero de 2003.—Francisco J. Gutiérrez González, Laurentino Alonso Álvarez, Marcelino Alonso Blanco.—ARQUITECTOS.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

8.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Como es lógico, el primer objetivo del presente Plan Parcial es el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la recientemente aprobada Modificación Puntual del Plan General de León para este sector y entre ellas las principales son:

- Dotar a la Universidad de León de los terrenos (completamente urbanizados) necesarios para su desarrollo e imprescindibles para poder construir nuevos edificios financiados con fondos europeos FEDER, que de otra forma se perderían.

- Completar la ejecución de la Ronda Interior hasta su conexión con la avenida de Mariano Andrés.

- Desarrollar los viales impuestos en la Modificación del PGOU de León referente al sector, con objeto de facilitar la conexión de éste y de la zona universitaria con el resto de la ciudad y con la Ronda Este.

- Realizar la reserva de suelo para el Sistema Ferroviario, con objeto de posibilitar el desdoblamiento de la línea de FEVE y la construcción de una estación-apeadero próxima a la Zona Universitaria.

- Implantar en el sector un Centro de Usos Múltiples, situado cerca de la Avenida de Mariano Andrés, con objeto de revitalizar un barrio con excesiva densidad de viviendas y con un alarmante déficit de equipamientos.

Además del cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Plan General para el Sector, los objetivos principales del presente Plan Parcial son los siguientes:

- Disponer la zona de terreno destinada a la Universidad en continuidad con el actual Campus Universitario, sin interposición de espacios destinados a otros usos que no sean puramente educativos.

- Favorecer la implantación de tipologías edificatorias diferentes que permitan una mayor diversidad constructiva y eviten la monotonía, proponiendo para el uso residencial un tipo de morfología abierta (torres o bloques), ya que éstos permiten computar como espacios libres públicos las zonas verdes situadas en su entorno, aumentando de esta forma la superficie de terreno destinada a la Universidad.

- Plantear la disposición de los edificios residenciales de forma que éstos y su entorno inmediato actúen como filtro de transición entre las manzanas cerradas del polígono de San Mamés u otras situadas en las inmediaciones, y los espacios abiertos existentes en la zona universitaria.

- Evitar, siempre que sea posible, la creación de pantallas edificatorias frente a los edificios universitarios para evitar la sensación de opresión frente a éstos y porque, además, dicha orientación es norte.

- Resolver la conexión de la zona residencial y del Campus Universitario con su entorno inmediato y con el resto de la ciudad, mediante la prolongación de los viales existentes o la creación de otros nuevos, estableciendo al menos dos categorías en la red viaria, según se trate de viales de uso interno del polígono o de relación con otras zonas de la ciudad.

- Aumentar la calidad de vida de los futuros habitantes del polígono, a partir del empleo de un diseño racional que permita esponjar la edificación y alternar las zonas verdes con recorridos peatonales, alejados del ruido y de la contaminación del tráfico actual, que conecten la zona residencial con el Centro de Usos Múltiples propuesto en el lateral suroeste del Sector.

9.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Los criterios fundamentales que han de servir de directrices para el cumplimiento de los objetivos anteriormente mencionados en la propuesta de ordenación del presente Plan Parcial son los siguientes:

A) La trama urbana.

Teniendo en cuenta que la mayor parte de la superficie del sector se destina al uso Educativo Universitario o a Equipamientos, la zona residencial se plantea como una autentica isla rodeada por viales de grandes dimensiones (Ronda Interior y prolongación de la avenida de Emilio Hurtado) y con una trama urbana totalmente libre y completamente independiente de la definida en los barrios vecinos ya consolidados.

B) La red viaria y la ordenación del tráfico rodado.

En la Zona Universitaria se pretende la implantación de una red viaria potente que organice todo el conjunto, favorezca la circulación y asegure las plazas de aparcamiento necesarias, partiendo para ello de las directrices indicadas en la Modificación del Plan General. Los viales serán en general de doble dirección, con un carril en cada sentido.

En la zona residencial se pretende igualmente la implantación de calles con amplias dimensiones para favorecer el soleamiento de las viviendas y facilitar la circulación interior, tanto peatonal como rodada. En esta zona se plantean viales con sentido único de circulación y alternancia en las direcciones para las calles contiguas.

C) Las manzanas y las tipologías edificatorias.

La zona residencial se plantea como una sola manzana de grandes dimensiones, atravesada por tres calles de carácter prácticamente privado para acceso a los edificios.

La disposición organizativa de las edificaciones persigue la consecución de espacios fluidos y abiertos que eviten la formación de núcleos cerrados.

Al no existir espacios interiores cerrados, se obliga al tratamiento por igual de todas las fachadas, evitando con ello la tradicional dicotomía de las fachadas opuestas en los inmuebles, y por otra parte se reduce conscientemente la profundidad edificable de las nuevas construcciones, intentando con ello que las futuras viviendas dispongan de doble orientación hacia un vial rodado o peatonal y hacia una zona verde o espacio libre público, lo que asegura el carácter exterior de todas sus estancias, un buen soleamiento e inmejorables vistas.

En cuanto a las tipologías edificatorias propiamente dichas se pretende la coexistencia de al menos dos tipos —bloques lineales (rectos o quebrados) y torres—, con objeto de potenciar la variedad y versatilidad del sector y huir de la monotonía que suponen los esquemas tradicionales.

D) La ordenación de equipamientos y zonas verdes.

Teniendo en cuenta las características especiales de este sector y que la nueva Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León ya no particulariza la superficie de cada equipamiento sino que marca un cómputo global para todos ellos, el criterio adoptado ha sido la disposición conjunta de su superficie en las inmediaciones de la zona destinada a la Universidad, de forma que, si el Excmo. Ayuntamiento de León le cede dichos terrenos, aquella pueda disponer de los mismos con mayor versatilidad en función de las necesidades de cada momento.

No obstante, teniendo en cuenta que la Modificación del Plan General referente al sector obliga a la implantación de un Centro de Usos Múltiples y atendiendo a la libertad que ofrece la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León, se propone la reserva de suelo para un equipamiento de este tipo, de titularidad privada, en la zona indicada en los planos de la Modificación.

En cuanto a los Espacios Libres Públicos, ya sean zonas verdes, zonas de juegos o áreas peatonales, se pretende que estén en contacto directo con las nuevas edificaciones y que sirvan como áreas de esparcimiento, contribuyendo a elevar la calidad de vida de sus

habitantes y estableciendo una continuidad entre los distintos espacios que se creen.

E) Los usos.

Aunque el uso principal es el residencial, solamente se destinan a este uso 30.740,88 m², equivalentes a un 9,41% de la superficie total del sector.

Así mismo, del total del aprovechamiento asignado al sector, se destinan al uso residencial 146.771,11 m², incluyendo en dicha cantidad las plantas bajas de los edificios, lo que representa un porcentaje del 91,05% respecto del aprovechamiento total del sector (161.196,68 m²), reservándose el 8,95% restante para el Centro de Usos Múltiples.

Sin embargo, teniendo en cuenta la tendencia observada en los últimos años, debido a la caída de la natalidad y a los altos costes del mercado inmobiliario, la demanda de pisos de grandes superficies ha descendido notablemente en favor de los apartamentos o viviendas de menor superficie, por lo que se prevé la posibilidad de incorporar un porcentaje del aprovechamiento residencial a otros usos compatibles con el mismo, en función de las necesidades de sus propietarios.

10.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.

Teniendo en cuenta que el presente Plan Parcial del sector "Universidad" se desarrolla gracias a la Modificación Puntual del PGOU de León recientemente aprobada, cuya principal finalidad consiste en dotar de terrenos a la Universidad Leonesa, y que el diseño de su ordenación ha sido consensuado con ésta y con el Excmo. Ayuntamiento de León, no se considera imprescindible realizar un análisis ponderado de las distintas alternativas.

No obstante, en cumplimiento del artículo 58.2.d del vigente Reglamento de Planeamiento, en el Anexo I a la presente Memoria se incluyen planos de otras propuestas barajadas con anterioridad y descartadas sucesivamente al considerarse incompatibles con los intereses de la propia Universidad.

Los condicionantes impuestos en la Modificación Puntual del PGOU referente al sector, principalmente el aumento de la superficie de Sistemas Generales y Complementarios y la drástica reducción de la superficie destinada a parcelas residenciales, hacen que las soluciones alternativas que podrían llegar a plantearse no difieran en exceso de la propuesta realizada, al menos en lo referente al planeamiento general.

En cuanto a la distribución de la zona residencial, la escasez de suelo para la implantación de los edificios obliga a la disposición de éstos de forma libre, renunciando a plantear manzanas cerradas, ya que éstas impiden el cómputo de los espacios interiores como Zonas Verdes o Espacios Libres Públicos.

11.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La solución propuesta constituye la aplicación práctica del programa urbano anteriormente esbozado en los objetivos y criterios de la ordenación. Su descripción se puede agrupar en cinco áreas diferentes: La red viaria y los aparcamientos; La estructura urbana; El sistema de espacios libres y zonas verdes; Los equipamientos y La ordenación de la edificación.

11.1 LA RED VIARIA Y LOS APARCAMIENTOS.

El diseño de la red viaria se ha realizado fundamentalmente a partir de los viales fijados para el sector en la Modificación Puntual del Plan General recientemente aprobada y mediante la modificación del actual trazado del camino de acceso a los Jesuitas que se plantea como un vial recto, de mucha mayor anchura y con gran capacidad de aparcamiento.

En primer lugar se propone la continuación de la Ronda Interior hasta su conexión con la avenida de Mariano Andrés, lo que facilitará los enlaces del tráfico interior del sector con otras zonas de la ciudad, principalmente a través de la Ronda Este.

Teniendo en cuenta que la Ronda Interior tiene actualmente una anchura de 26 metros y que está recientemente construida con aceras a ambos lados, los 10 metros de ampliación a mayores que plantea la Modificación del Plan General (13 metros en el presente Plan Parcial), se destinan a la construcción de un vial paralelo para servicio exclusivo de la zona residencial, con acceso y salida a través de las dos glorietas situadas en los extremos de la misma. De esta forma se evita "pinchar" a la Ronda Interior en puntos intermedios para dar

salida a los viales de la zona residencial y se posibilita la reestructuración de dicha ronda para adaptarla a las necesidades futuras.

El otro vial importante existente en las inmediaciones, que constituye el acceso principal a la Universidad y que está dedicado a don Emilio Hurtado, se prolongará en línea recta y con una anchura total de 34 metros hasta su encuentro con el ramal procedente del nuevo vial que se plantea de forma paralela a la vía de FEVE, girando ambos de forma conjunta hasta desembocar en perpendicular con la Ronda Interior en un espacio de grandes dimensiones en el que se completa la glorieta ya esbozada por el Plan Parcial del sector "San Mamés" y se plantea otra nueva con forma de pez para resolver los cruces de la circulación.

En la banda de 34 metros de anchura ocupada por la avenida de Emilio Hurtado y su prolongación, se prevé la disposición de dos carriles de circulación en cada sentido y un carril-bici adosado a uno de los laterales.

Siguiendo las indicaciones contempladas en la Modificación del PGOU de León, el vial dispuesto de forma más o menos paralela al trazado de la línea del ferrocarril tendrá una anchura de 22 metros, superior a los 14 metros indicados en la misma, y dispondrá de pendiente ascendente desde sus extremos con objeto de que, en un futuro, se pueda realizar una conexión con el barrio situado al otro lado de la vía de FEVE pasando por encima de ésta.

El nuevo trazado del vial de acceso al colegio de los Jesuitas se prolonga, al menos visualmente, dentro de la zona residencial con la pretensión de que éste sirva para relacionar esta zona con la destinada al uso universitario.

En cuanto a los viales de uso exclusivamente residencial, aparte del ya mencionado adosado a la Ronda Interior, se propone la creación de tres nuevas calles de corto recorrido con objeto de crear anillos de circulación para facilitar el acceso a los edificios y permitir un mayor desarrollo de sus fachadas.

El trazado de los viales internos de la zona residencial se inicia en perpendicular a la mencionada Ronda Interior y posteriormente se modifica para adaptarse a la propuesta edificatoria, siendo la calle central la que mantiene la continuidad visual con el nuevo trazado del vial de acceso a los Jesuitas. La situada a su izquierda gira a la izquierda para acometer en perpendicular a la prolongación de la avenida de Emilio Hurtado, mientras que la situada a su derecha gira a la derecha para empalmar también en perpendicular con el actual vial de acceso a la Universidad.

Por el interior de la zona residencial y dispuesto en paralelo a la Ronda Interior se plantea la creación de un vial peatonal de 30 metros de anchura, con objeto de dinamizar el polígono y favorecer la actividad comercial en el centro del mismo. Dicho vial, cuyo diseño permitirá alternar zonas de estancia con otras de juego, se plantea como una zona de paseo alejado de la contaminación acústica que supone la ronda y protegido de ésta por las construcciones situadas en primera línea, desembocando delante del espacio reservado para la construcción del Centro de Usos Múltiples mediante pasos porticados situados en las plantas inferiores de los edificios situados en los extremos del triángulo residencial.

En la estructura vial, se pueden diferenciar dos tipos de calles en cuanto a su función: Las de Primer Nivel o de Sistema Complementario que sirven de conexión entre el polígono y las distintas zonas de la ciudad (prolongación de la avenida de Emilio Hurtado y su conexión con el vial de nuevo trazado paralelo a la vía del ferrocarril) y las de Segundo Nivel o de Sistema Local, que son todas las restantes y cuya finalidad es favorecer el acceso a la zona universitaria y a la zona residencial.

Las calles de nueva apertura se dimensionan con amplitud, en general 22 m de anchura o superior, excepto la calle de servicio adosada a la Ronda Interior que, como ya se ha indicado, se diseña con un total de 13 metros, 3 más de los especificados en la Modificación.

La anchura de todos los viales así como sus diferentes secciones están representadas en los planos nº 20 y 21, grafiándose en los mismos la disposición en línea o en batería de los aparcamientos y el número de carriles de circulación.

En cuanto a los aparcamientos, se ha pretendido repartir uniformemente las plazas de uso público dispuestas en superficie teniendo en cuenta la edificación, residencial o universitaria, a la que han de ser-

vir, distribuyéndolas a lo largo de los viales rodados y habilitando para ello aparcamientos en línea o en batería en los laterales de los mismos. Además se proyecta un aparcamiento en superficie situado en perpendicular al Colegio de los Jesuitas, al preverse una mayor afluencia de público en la zona debido a su proximidad con la parcela reservada para equipamiento público, situada en el fondo del polígono, y con las nuevas facultades que se van a construir.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento, su disposición y las características de accesibilidad para las destinadas a personas con minusvalía o con movilidad reducida se especifican en el artículo 24.2 de las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

11.2 LA ESTRUCTURA URBANA.

Como ya se ha indicado anteriormente el presente Plan Parcial tiene unas connotaciones especiales ya que desde su planteamiento inicial se ha tratado de liberar el mayor terreno posible para destinarlo al uso Educativo Universitario, quedando el uso residencial y por lo tanto la estructura urbana relegada a una zona de terreno de forma asimilable a un gran triángulo.

Al estar rodeada dicha zona por dos viales de grandes dimensiones y capacidad de tráfico y por una zona verde semi-residual perteneciente a otro sector universitario, desarrollado hace ya muchos años, la estructura urbana de la zona residencial se plantea de forma completamente libre e independiente de las tramas existentes en las inmediaciones, en coherencia con su carácter de "isla".

Por otra parte, dentro de la libertad compositiva empleada, la propuesta plantea la disposición de la edificación ordenada según unos ejes perpendiculares y paralelos a la Ronda Interior en la zona próxima a las últimas edificaciones residenciales del sector "San Mamés" pero dicha ordenación se va diluyendo de forma premeditada mediante trazados mucho más libres y quebrados para configurar una fachada completamente distinta que dé respuesta a la zona Universitaria.

11.3 EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Tal como se indica en el capítulo 6 de la presente Memoria, el sector debe disponer de una superficie de Espacios Libres Públicos de Sistema General de 21.665 m², impuesta en la Modificación Puntual del PGOU de León referente al sector como consecuencia de las viviendas que se van a construir en él y en cumplimiento del artículo 41 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Para dar cumplimiento a dicha exigencia se reservan unas franjas de terreno de anchura variable y 21.668,92 m² de superficie total -grafadas en los planos de la mencionada Modificación y en los del propio Plan Parcial- adosadas a la línea del ferrocarril y al vial paralelo al mismo o situada en el fondo del sector.

El resto de las zonas verdes, zonas de juegos y áreas peatonales, pertenecientes al Sistema Local, se han distribuido en su mayor parte por el interior de la zona residencial, intentando que todas las construcciones y sus futuros habitantes estén en contacto directo con espacios de esparcimiento, lúdicos o recreativos.

11.4 LOS EQUIPAMIENTOS.

Con independencia del equipamiento destinado a la construcción de un Centro de Usos Múltiples, cuya ubicación está impuesta en la Modificación anteriormente mencionada y cuya titularidad será privada según propuesta del presente Plan Parcial, el resto de los equipamientos, tanto de Sistema Complementario (Reequipamientos impuestos al igual que en el caso de los Espacios Libres Públicos en cumplimiento del artículo 41 de la Ley 5/1999 pero con una superficie mucho mayor) como de Sistema Local, se destinarán previsiblemente al uso Educativo (los de Sistema Complementario están así definidos en la Modificación) por lo que su emplazamiento se propone ligado a los terrenos destinados a la Universidad.

11.5 LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

La propuesta de edificación incluye la disposición de 8 torres de gran altura apoyadas en el trazado de la Ronda Interior y alternadas con bloques lineales de menor altura, con objeto de ofrecer variedad tipológica y favorecer la continuidad visual de los espacios libres.

Se plantean manzanas de grandes dimensiones y completamente abiertas, relacionadas entre sí gracias a una sucesión de jardines y espacios libres.

A partir de las amplias dimensiones de las manzanas y mediante la disposición de los edificios, se pretende que los interiores de aquellas sean utilizables para la ubicación de instalaciones deportivas o recreativas de uso público, en contraste con el uso privado de los patios de manzana tradicionales.

En primera línea se disponen las torres aprovechando la actual dimensión de la Ronda Interior y la ampliación de 13 metros a mayores que se plantea en el presente Plan Parcial, pretendiendo con ello evitar la formación de una pantalla de grandes dimensiones y favorecer el soleamiento del vial peatonal interior y de los espacios libres situados en el interior de la zona residencial.

El resto de las construcciones se materializan mediante bloques de diferentes alturas dispuestos preferentemente según la orientación este-oeste.

Los dos bloques perpendiculares a la Ronda Interior que cierran la zona residencial por los extremos dispondrán de soportales en su planta Baja para permitir el paso a través de ellos y dar salida al vial peatonal adosado a las torres por su cara interior.

Los soportales tendrán una anchura total de 30 metros, medidos a partir de las torres, según se indica en los Planos-Fichas correspondientes, y en ellos se podrá disponer una pieza de uso residencial para la instalación del portal de acceso y del núcleo vertical de comunicaciones del bloque.

Con carácter general, los bloques se ubican en los linderos de las manzanas, con una profundidad media de 14 m y una altura de planta baja comercial más un número variable de plantas destinadas a vivienda, en función del ancho de la calle a la que dé frente el inmueble (en cumplimiento del artículo 38.3.c de la Ley 5/1999) y de su situación dentro de la zona residencial. Así, las edificaciones más próximas a la Ronda Interior o las situadas en el interior de la zona residencial son, por lo general, más altas que el resto, ya que la altura de éstas se ha ido rebajando gradualmente hasta llegar a las inmediaciones de los edificios pertenecientes a la Universidad.

Las condiciones de ocupación y altura permiten asegurar un sólido capaz amplio, aunque completamente definido en vertical (no se permiten variaciones en el número de plantas) pues se pretende controlar al máximo las propuestas edificatorias para que éstas no desvirtúen el espíritu del planeamiento propuesto.

Las torres tienen más altura que los bloques, ya que la proporción y estética de las mismas mejora considerablemente con su mayor esbeltez.

11.6 OTRAS DETERMINACIONES.

Teniendo en cuenta la proporción que debe existir entre la superficie de la parcela, el fondo de la misma y la fachada a la vía pública, se han realizado varios estudios de parcelación tendentes a solucionar, entre otras cosas, la reserva de espacio para plazas de aparcamiento privado ligadas a las viviendas o locales comerciales de cada edificio, expresándose la solución adoptada en el correspondiente plano de parcelación.

12.- DESCRIPCIÓN CUANTITATIVA DE LA PROPUESTA.

12.1 SUPERFICIE DEL SECTOR.

En la Modificación Puntual del PGOU de León referente al sector y recientemente aprobada, se ha delimitado el Sector "Universidad" con una superficie bruta de 325.969 m² que difiere únicamente en 647,80 m² respecto de la superficie definitiva del mismo (326.616,80 m²).

La superficie neta del sector, una vez descontados los 109.091,23 m² destinados a Sistemas Generales (Sistema Ferroviario, Sistema de Espacios Libres y Sistema Educativo) y los 4.223,43 m² correspondientes a las dotaciones públicas existentes (camino de los Jesuitas) que no son computables, asciende a 213.302,14 m².

12.2 SUELOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

En función del coeficiente de aprovechamiento asignado al Sector (0,5 m²/m²) en la Modificación Puntual del PGOU de León, y una vez descontada de la superficie bruta del mismo los 4.223,43 m² correspondientes al camino de los Jesuitas, la superficie edificable total resulta ser de 161.196,68 m².

Se estima que todo el terreno perteneciente al sector es uniforme ya que no existen circunstancias que aconsejen la introducción de coeficientes de homogeneización para cada una de las parcelas apar-

tadas, por lo que se asigna un coeficiente unitario para todo el suelo inicial. No obstante, el Proyecto de Reparcelación podrá modificar este coeficiente o introducir otros nuevos en los casos de parcelas situadas dentro del ámbito del sector que dispongan de construcciones debidamente autorizadas y que sean anteriores a la aprobación de la Modificación del PGOU de León referente al sector.

En cumplimiento del artículo 19.2 de la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León y de conformidad con el artículo 34.2.b del PGOU de León, los propietarios habrán de "ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, el suelo necesario para materializar la edificación equivalente al 10% del coeficiente de aprovechamiento medio sectorial" ya que la actuación está incluida en un suelo Urbanizable Programado (actualmente Delimitado).

Los terrenos con aprovechamiento lucrativo son los destinados al uso residencial, contemplados en la Ordenanza R, así como los previstos para uso de equipamiento privado, que se rigen por la ordenanza E.

Como ya se ha indicado, la superficie total de suelo residencial contemplada en la presente propuesta de ordenación asciende a 30.740,88 m², que supone un porcentaje del 9,41% del total del sector.

La superficie total de suelo destinado a Equipamiento de carácter local (Centro de Usos Múltiples), según la propuesta de ordenación, es de 6.357,31 m², lo que supone un porcentaje del 19,71% de la superficie total de Equipamientos. Dicha superficie se ubica en la parcela E-2 al considerar que su tamaño y su situación, definida en la propia Modificación, son idóneas para servir no sólo a este sector sino también a las edificaciones situadas en los alrededores.

12.3 SUELOS SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

Todos los terrenos que no sean residenciales o equipamiento privado se consideran suelos sin aprovechamiento lucrativo y están constituidos por:

- La Red Viaria y los aparcamientos.
- El Sistema Ferroviario.
- El Sistema Educativo.
- El Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas.
- Los Equipamientos Públicos.
- Los Centros de Transformación.

12.3.1 LA RED VIARIA Y LOS APARCAMIENTOS.

Ocupa una superficie de 73.296,24 m², incluyendo en dicha superficie tanto los viales rodados de sistema local como los de sistema complementario y las plazas de aparcamiento dispuestas en las márgenes de los mismos o en los espacios exclusivamente destinados a aparcamientos y ligados a las vías públicas.

En los planos de ordenación nº 20 y 21 incluidos dentro de la documentación gráfica adjunta, se detalla el trazado de las plantas y secciones de los viales propuestos—cuya anchura oscila entre los 13 metros de la ampliación de la Ronda Interior, superior a los 12 m indicados en el artículo 271 de las Ordenanzas del vigente PGOU de León y los 34 metros que tiene el vial más amplio— con especificación y acotación de las zonas destinadas a calzada, aceras, aparcamientos y pasos de peatones, así como la disposición de los elementos arbolados o de alumbrado público.

Se han dispuesto en superficie un total de 1.657 plazas de aparcamiento, de las cuales 70 estarán reservadas para minusválidos en cumplimiento del artículo 15 de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y de los artículos 5 y 35 del Reglamento que articula dicha Ley.

12.3.2 EL SISTEMA FERROVIARIO.

En cumplimiento de la afección impuesta en la Modificación Puntual del PGOU de León, referente al sector, se reserva una superficie de terreno de 4.098,96 m² destinados al futuro desdoblamiento de la vía de FEVE y a la posible construcción de una estación-apeadero para la zona universitaria.

12.3.3 EL SISTEMA EDUCATIVO.

Al igual que en el apartado anterior, el presente Plan Parcial reserva una superficie de terreno de 131.937,38 m² para cubrir el Sistema Educativo Universitario de Sistema General (83.323,35 m²) y el Sistema Complementario de Reequipamiento Educativo (48.614,03 m²), impuestos ambos en la mencionada Modificación. Dicha su-

perficie está constituida por los terrenos ya ocupados por las facultades de Industriales y Ciencias Económicas y Empresariales, así como otros incluidos en la bolsa de terreno situada a la izquierda del nuevo vial de acceso a los Jesuitas.

12.3.4 EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Además de los 21.668,92 m² de terreno situados en la margen derecha de la vía de FEVE, a ambos lados del nuevo vial de trazado mas o menos paralelo a la línea del ferrocarril y al fondo del equipamiento deportivo, calificados todos como Espacios Libres Públicos de Sistema General, la propuesta de ordenación del sector incluye un total de 32.316,89 m² para cubrir las necesidades del Sistema de Espacios Libres Públicos del Plan Parcial, repartidos a razón de 23.400,34 m² de zonas verdes, 2.611,83 m² de zonas de juegos y 6.304,72 m² de áreas peatonales y ubicados en diferentes parcelas, situadas principalmente en la zona residencial.

El sistema de Espacios Libres Públicos de la propuesta, constituido por los parques, plazas, jardines y zonas de juego y recreo de niños, así como por las áreas peatonales incluidas dentro del porcentaje permitido en el apartado 4.c del Anexo al Reglamento de Planeamiento aún vigente (máximo el 20% del Sistema de Espacios Libres Públicos), cumple estrictamente con la reserva mínima de espacios libres de dominio y uso público establecida en el artículo 42.2.a de la mencionada Ley de Urbanismo de Castilla y León en 20 m² por cada 100 m² construibles en el uso predominante.

En definitiva, el Sector "Universidad" tiene reservados, sumando los conceptos anteriormente indicados, 53.985,81 m² de terreno para Espacios Libres Públicos, lo que representa un porcentaje del 16,53% sobre el total de su superficie.

12.3.5 LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

En cumplimiento del artículo 42.2 de la Ley 5/1999, en la propuesta de Ordenación se reservan un total de 32.258,61 m² de suelo para equipamientos de sistema local, de los cuales 25.901,30 m² corresponden al equipamiento público ubicado en la parcela E-1 situada al fondo del sector.

Los edificios que se construyan en los solares destinados a equipamientos públicos deberán cumplir las condiciones específicas de la edificación indicadas en el artículo 46, apartados C y D de las Ordenanzas del vigente Plan General.

12.4 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

En el presente Plan Parcial, se definen como Coeficientes de Ponderación los valores correctores que se considera necesario aplicar sobre los usos permitidos, distintos del Uso Residencial, para compensar su valor lucrativo.

Según el artículo 39.2.b de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, dichos coeficientes deberían estar fijados por el planeamiento, pero dado que el PGOU de León vigente no los contempla, se ha optado por tener en cuenta los siguientes:

- Residencial 1,00.
- Comercial incluido en edificios residenciales 1,00.
- Otros Usos Compatibles incluidos en edificios residenciales 1,00.
- Viviendas acogidas a cualquier régimen de protección 0,85.
- Equipamiento Comercial, Oficinas y Administrativo 0,80.
- Equipamiento Hotelero, Espectáculos y Recreativo 0,80.
- Equipamiento Sanitario-Asistencial 0,80.
- Equipamiento Educativo y Socio-Cultural 0,80.
- Equipamiento Deportivo 0,80.

12.5 DESGLOSE DE LAS SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL.

12.5.1 SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 326.616,80 M2.

12.5.2 SUPERFICIES DE CESIÓN OBLIGATORIA 289.219,69 M2.

1 – Red Viaria rodada y Aparcamientos 73.296,24 m².

1.1 – De Sistema Complementario 41.967,77 m².

1.2 – De Sistema Local 31.328,47 m².

2 – Sistema General Ferroviario 4.098,96 m².

3 – Sistema Educativo 131.937,38 m².

3.1 – De Sistema General 83.323,35 m².

3.2 – De Sistema Local 48.614,03 m².

4 – Sistema de Espacios Libres Públicos 53.985,81 m².

- 4.1 – De Sistema General 21.668,92 m².
- 4.2 – De Sistema Local 32.316,89 m².
- 5 – Equipamientos Públicos 25.901,30 m².
- 12.5.3 SUPERFICIES DE USO PRIVADO 37.397,11 m².
- 6 – Parcelas Residenciales 30.740,88 m².
- 7 – Equipamiento Privado 6.357,31 m².
- 8 – Centros de Transformación 298,92 m².
- 12.6 DESGLOSE DEL APROVECHAMIENTO.
- 12.6.1 APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR 161.196,68 m².
- 1 – Residencial 134.142,53 m².
- 2 – Comercial y Uso Terciario 12.628,58 m².
- 3 – Equipamiento Privado 14.425,57 m².

13.- PREVISIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Se describen en este apartado las características de las infraestructuras contempladas en el presente Plan Parcial, así como las necesidades previstas para cada una de ellas, estableciendo las condiciones de cálculo que deberán tenerse en cuenta para la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, tal como se indica en el artículo nº 53 del Reglamento de Planeamiento aún vigente.

13.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.

El abastecimiento de agua está gestionado por el Servicio de Aguas del propio Ayuntamiento.

La red de abastecimiento de agua para el sector, representada gráficamente en el plano número 28, se realiza a base de anillos formando una red mallada, tanto en la zona residencial como en la zona universitaria. Discurrirá tendida bajo las aceras en las que se prevé la existencia de un mayor número de acometidas, con unos diámetros que dependerán de la zona a servir, pero siempre con un mínimo de 100 mm debido a las tomas para hidrantes de incendios exigidas por el Ayuntamiento de León.

El enganche de toda la red se realizará mediante varias conexiones con las tuberías que discurren por la Ronda Interior y por el actual vial de acceso a la Zona Universitaria que, como se ha indicado en el apartado 5.6.3 de la presente Memoria, disponen de unos diámetros de 200 y 250 mm respectivamente.

A las diferentes mallas se irán conectando las tuberías necesarias para dar servicio a las parcelas previstas en el Plan Parcial, así como las tomas necesarias para los hidrantes de incendios a calcular en el Proyecto de Urbanización.

Para el cálculo de la red de abastecimiento de agua se tendrán en cuenta las siguientes previsiones mínimas:

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada para evitar, en los puntos más desfavorables, la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión o ruido.

En función del núcleo de población residencial (de 1.000 a 6.000 hab.) se debería considerar un consumo medio de 200 litros por habitante y día. No obstante, teniendo en cuenta el uso educativo universitario, compatible con el residencial en este sector, se considera necesario aumentar dicho consumo hasta los 300 litros por habitante y día, ya que se desconoce el número de universitarios que utilizarán las instalaciones. Así mismo, para obtener el consumo diario máximo, se deberá adoptar un coeficiente punta de 2,5 ya que el número de viviendas está comprendido entre 500 y 1.500.

Los hidrantes tendrán un diámetro de 100 mm según homologación municipal, dispondrán de un caudal de 1.000 l/m y una presión mínima de 10 m.c.d.a. y estarán dispuestos con una separación máxima de 200 metros.

La red de riego de los viales y espacios libres públicos se ejecutará completamente independiente de la red de abastecimiento de agua. Para ello se construirán pozos estratégicamente situados en las zonas verdes, persiguiendo el doble objetivo de no malgastar agua potable para el riego de calles o zonas verdes y rebajar el nivel freático de las aguas subterráneas para aliviar la presión de éstas sobre los muros de contención de los sótanos.

Se instalarán bocas de riego para acoplamiento de manguera en todas las calles y superficies ajardinadas, con una separación no

mayor de 30 metros. En las calles con anchura superior a 15 metros se colocarán en las dos aceras, situándolas al trespelillo. En los jardines y zonas verdes se instalarán cerca de las zonas de paso.

La red de riego se calculará estimando un consumo diario mínimo de 20 m³ por hectárea para las zonas ajardinadas públicas y de 1,2 litros al día por m² para los viales y zonas pavimentadas.

El Proyecto de Urbanización definirá y dimensionará las redes de suministro de agua y riego ajustándose a la normativas vigentes y a las disposiciones de la empresa suministradora. Además deberá demostrar la disponibilidad de caudal suficiente y su procedencia, así como los análisis químicos y biológicos en el caso de captación de aguas no municipales.

13.2 RED DE SANEAMIENTO.

Teniendo en cuenta que el sector "San Mamés", situado en el entorno, ha utilizado un sistema separativo para la recogida de las aguas fecales y pluviales, se propone mantener dicho sistema dentro del sector "Universidad".

El trazado de la red de fecales discurrirá por el eje de los viales, con una pendiente mínima variable en función del diámetro de las tuberías. Se procurará igualar la pendiente de las conducciones con la de las calles por donde discurren.

La red se diseña en forma de espina de pez. Se inicia en la zona norte del sector y discurre con pendiente descendente hacia la glorieta de acceso a la Zona Universitaria donde entronca con la red existente mediante conexión a un pozo situado al comienzo del vial de acceso a la misma.

Para el cálculo de la red de aguas fecales se adoptarán los caudales medio y máximo (300 y 600 litros/habitante y día respectivamente) previstos para la red de abastecimiento de agua.

La red de pluviales se resuelve mediante el tendido de tuberías en los dos laterales de cada vial. Los colectores se van empalmando entre sí, con esquema en forma de pez al igual que la red de fecales, tal como se observa en el plano número 31 y terminan vertiendo al cauce entubado de la presa existente en la zona. Para su dimensionamiento se estimará un mínimo de 160 litros por segundo y hectárea.

Para la recogida de las aguas de lluvia y riego se instalarán sumideros en los laterales de las calzadas conectados a la red de pluviales a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o imbornales para recogida de aguas pluviales.

En cualquiera de las dos redes se aconseja una velocidad máxima del agua en la tubería de 3 m/seg. para evitar erosiones o excesivo rozamiento, pudiendo admitirse hasta 6 m/seg. en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg. a fin de evitar sedimentaciones y estancamientos.

Las características y dimensionado de ambas redes deberán definirse en el Proyecto de Urbanización, debiéndose ajustar éste a las determinaciones recogidas en el Plan General.

13.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Según las informaciones facilitadas por IBERDROLA SA para suministrar energía eléctrica al sector, será suficiente con realizar conexiones en varios puntos a las redes existentes en el entorno, ya descritas en el apartado 5.6.3 de la presente Memoria y grafadas en el plano de infraestructuras existentes nº 10.

La red eléctrica consta básicamente de dos anillos situados respectivamente en la zona residencial y en la de la Universidad, interconectados entre sí y con las redes existentes en el contorno. Dispondrá de 7 Centros de Transformación (C.T.) dotados cada uno de dos transformadores con una potencia unitaria máxima de 630 kVa (550 kW), capaces de garantizar el suministro eléctrico en todo momento. Desde los centros de transformación y tendidas por el viario y/o por los espacios de uso y dominio público, partirán las canalizaciones necesarias para dar servicio a las edificaciones previstas y al alumbrado público.

La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V y el tendido de la red será subterráneo.

Las previsiones de cálculo de la potencia necesaria se realizan de acuerdo a lo indicado en el nuevo Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias, en función del tipo de edificación y del grado de electrificación de las viviendas.

Para las viviendas se considera un nivel de electrificación medio que corresponde a una potencia de 5.500 W. Además, en función del elevado número de viviendas se estima un coeficiente de simultaneidad de 0,4.

La carga correspondiente a los servicios generales de los bloques de viviendas (ascensores, montacargas, alumbrado de portales, escaleras y garajes, bombas de achique o bombeo y en general cualquier equipo eléctrico necesario) se cuantifican a razón de 13 kW por portal.

La carga de los locales comerciales situados en los edificios de viviendas se estima en base a un consumo de 100 W/m² con un mínimo de 3.000 W por abonado, mientras que para los edificios exclusivamente comerciales o de oficinas se considera un consumo de 100 W/m² por metro cuadrado y planta con un mínimo de 5.000 W por abonado.

No obstante, la carga correspondiente al equipamiento destinado a Centro de Usos Múltiples se evaluará a razón de 200 W/m² en previsión de mayores consumos.

El resto de las estimaciones de cálculo para equipamientos públicos es la siguiente:

- En general 100 W/m².
- Centros religiosos 50 W/m².
- Centros de Enseñanza 300 W/plaza.
- Deportivo 50 kW.
- Sanitario 150 kW.

Por último, la carga prevista para el alumbrado público es de 2 W/m² de superficie de viales y espacios libres, considerándose incluidas en este valor las necesidades de alumbrado decorativo.

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

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

- 25 a 30 lux en las vías principales con tráfico intenso y aparcamientos.
- 20 lux en el resto de las calles residenciales con tráfico rodado.
- 15 lux en las calles peatonales o con tráfico restringido.
- 25 lux en las grandes plazas.
- 15 lux en el resto de las plazas u otros espacios públicos.

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

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

13.4 RED DE TELEFONÍA Y CABLE.

Al igual que la red de energía eléctrica, se ha previsto una red de telefonía subterránea atendiendo a las recomendaciones de la Compañía Telefónica Nacional de España, cuyo trazado se efectuará según plano, instalando las canalizaciones, cámaras y arquetas según normas de la propia compañía.

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

- Viviendas 2,0 líneas/vivienda.
- Locales comerciales 2,0 líneas/local.
- Uso administrativo 1,0 línea/6 m².
- Equipamientos docentes 1,0 línea/30 m².

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

Las canalizaciones, de PVC de 110 mm de diámetro, se tenderán enterradas según el esquema indicado en el plano correspondiente, disponiéndose arquetas y cajas de derivación en los cruces o siempre que se estime necesario.

Tanto la telefonía como el cable deberán ser estudiados en detalle en el Proyecto de Urbanización.

13.5 RED DE GAS NATURAL.

Las instalaciones previstas para la conducción, regulación y distribución de gas natural serán previsiblemente realizadas por la entidad mercantil Gas Natural Castilla y León S. A., compañía suministradora de gas natural en el ámbito del Plan Parcial.

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

- Uso residencial 40.000 kcal/h viv.
- Uso no residencial 70 kcal/h. m³.
- Coeficiente de simultaneidad 0,15 (sin calefacción).
- Coeficiente de simultaneidad 0,35 (con calefacción).

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

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

14.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL E INCIDENCIA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN ÁREAS COLINDANTES.

El vigente PGOU de León no contempla la necesidad de realizar la Evaluación de Impacto Ambiental de la propuesta y la nueva Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, únicamente la exige en su artículo nº 55.3.a) para el caso de Suelo Urbanizable no Delimitado (antiguamente Urbanizable no Programado).

En este caso concreto, al tratarse de un sector cuyo suelo está clasificado en la recientemente aprobada Modificación Puntual del PGOU de León como Urbanizable Programado (actualmente Urbanizable Delimitado), no requiere realizar un estudio de impacto ambiental; no obstante, sí se cree conveniente expresar el impacto ambiental que pueda derivarse de la implantación de las construcciones o de la actividad que en ellas pueda realizarse.

En cuanto al movimiento de tierras y a pesar de los rellenos necesarios para el tendido y formación de pendientes de las calles, se puede afirmar que no se modifica sustancialmente la configuración topográfica del terreno, básicamente llano y con una ligera pendiente hacia la zona sur y hacia la lejana ribera del río Torío. Por otro lado, la materialización de la propuesta obligará a talar algunos árboles existentes en la zona, si bien se intentará recuperar algunos de ellos.

Tampoco existen variaciones significativas de los cursos de agua —deberá modificarse ligeramente el trazado de una antigua presa existente en la zona, entubándola al igual que ha sido ya entubada en el tramo correspondiente al lindante sector "San Mamés"— ni emisiones contaminantes, al tratarse de un sector destinado al uso residencial y educativo universitario.

La previsión de impactos visuales no es importante, ya que, a pesar de la altura de las torres planteadas, éstas son elementos puntuales y están ubicadas frente a un vial con 39 metros de anchura. Por otra parte, se ha intentado que las nuevas construcciones previstas no oculten ninguna edificación reseñable existente en la zona y dado que se diseña un sector con amplias zonas peatonales y grandes zonas verdes, éstas minimizan totalmente los impactos negativos.

Respecto de la incidencia de la ordenación propuesta en las áreas colindantes, se ha intentado que ésta sea positiva, tanto respecto de las edificaciones residenciales del sector "San Mamés" como respecto de los edificios existentes, o de próxima construcción, en la Zona Universitaria; para ello se ha evitado en lo posible la formación de pantallas opacas y se ha intentado asegurar la permeabilidad entre las torres y los bloques, favoreciendo la existencia de visuales de largo recorrido y la creación de vistas cruzadas.

15.- ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL.

El presente Plan Parcial constituye el adecuado elemento de planeamiento de desarrollo indicado en la legislación vigente para el suelo urbanizable delimitado, dotando al sector "Universidad" de su ordenación detallada de acuerdo con el artículo 33.3.b de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Este planeamiento se adecua a la legislación plena y básica, así como a la supletoria general —autonómica de ordenación del terri-

torio y suelo- y normativa del PGOU de León vigentes, que a continuación se enumeran:

- Texto Refundido de la Ley del Suelo (T.R.L.S.) 1/1992 de 26 de junio, en su parte no derogada.

- Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

- Reglamento de Planeamiento, en su parte concordante con la tabla de vigencias según decreto nº 223/1999 de 5 de agosto, de la Junta de Castilla y León.

- Ley 10/1998 de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

- Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

- Ley 10/2002 de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

- Ley 3/1998 de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras aprobado por Decreto 217/2001 de 30 de agosto.

- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de León cuya aprobación definitiva fue publicada en el *Boletín Oficial de Castilla y León* el 30 de julio de 1982 y modificaciones posteriores, principalmente la referente al Sector "Universidad" aprobada con carácter definitivo en virtud de la Orden de 4 de octubre de 2002 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

En especial se hace referencia a la justificación del aprovechamiento medio del sector y a la adecuación de las reservas legales para Dotaciones, Espacios Libres de Uso Público y Plazas de Aparcamiento que establecen respectivamente los artículos 39 y 42.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

- El aprovechamiento medio máximo del sector resulta ser de 0,7557 m²/m² o lo que es lo mismo, 7.557 m²/ha, inferior por lo tanto al máximo permitido en el artículo 36 de la mencionada Ley (10.000 m²/ha). Dicho aprovechamiento medio máximo se ha calculado, de acuerdo a las reglas establecidas en el artículo 39 de la Ley 5/1999, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector (161.196,68 m²) entre los 213.302,14 m² de su superficie neta (326.616,80 m² de superficie bruta menos 109.091,23 m² de Sistemas Generales y 4.223,43 del Camino de los Jesuitas), y es equivalente al aprovechamiento indicado en la Modificación Puntual del PGOU de León referente al sector "Universidad" (0,5 m²/m²), aprobada con carácter definitivo en virtud de la Orden de 4 de octubre de 2002 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

- El aprovechamiento asignado al Centro de Usos Múltiples (único Equipamiento Privado) está indicado en el Plano-Ficha correspondiente, expresado en el uso predominante, por lo que no se modifica el aprovechamiento medio, debiendo aplicar, para determinar la edificabilidad real (también indicada en el mencionado Plano-Ficha), el coeficiente o coeficientes de ponderación que corresponda o correspondan en función del uso o usos a los que se destine.

- En cuanto a las reservas de terreno indicadas en la "Descripción Cuantitativa de la Propuesta", son suficientes para cubrir las exigencias legales y deberán cederse de forma gratuita al Excmo. Ayuntamiento.

En la siguiente tabla se establece la comparación entre las dotaciones mínimas exigidas en el artículo 42 de la Ley 5/1999 y las previstas en el Plan Parcial.

DOTACIÓN	LEY 5/1999	PLAN PARCIAL
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	20 m ² por cada 100 m ² construibles en el uso predominante	32.239,34 m ²
EQUIPAMIENTOS	20 m ² por cada 100 m ² construibles en el uso predominante	32.239,34 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	32.258,61 m ² 2 plazas (1 pública) por cada 100 m ² construibles en el uso predominante 1.612 plazas de uso público El resto de uso privado hasta completar 3.224 plazas	1.657 plazas de uso público De ellas 70 para discapacitados.

Las 70 plazas reservadas para discapacitados o personas con movilidad reducida cumplen sobradamente con la reserva de una plaza

por cada cuarenta o fracción adicional (41 plazas) establecida en el artículo 5 del vigente Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León.

Por otra parte, el número de plazas de aparcamiento exigidas para uso privado (3.224 - 1.657 = 1.567 plazas) se cubre sobradamente con las reservas de plazas definidas en el artículo 242.5 del vigente Plan General, ya que éste prevé las siguientes:

- Viviendas: 1 plaza/vivienda: 1.225 plazas.

- Locales Comerciales: 1 plaza / 75 m² construidos: 178 plazas.

- Centro Multiusos: 1 plaza / 75 m² construidos: 230 plazas.

Contabilizando únicamente las plazas de aparcamiento correspondientes a las 1.225 viviendas, a los 12.628,58 m² de locales comerciales situados en las plantas bajas de los edificios residenciales y a los 20.389,52 m² del Centro Multiusos, una vez ponderada su superficie (14.425,57 m² en el uso predominante) y sumados los 2.357,56 m² correspondientes a la ponderación de las viviendas protegidas, se obtiene un total de 1.666 plazas, superior a las 1.567 necesarias.

- Para asegurar el cumplimiento del artículo 38.3.b de la Ley 5/1999 se ha incluido en las fichas de las Unidades Residenciales y del Equipamiento Privado un texto limitando el aprovechamiento del subsuelo al 20% del aprovechamiento máximo permitido sobre rasante, excluyendo de dicho porcentaje el suelo destinado a aparcamientos o instalaciones.

Por lo que se refiere a la adecuación a las determinaciones del PGOU y de la Modificación del mismo referente al Sector, el presente Plan Parcial de Ordenación cumple adecuadamente con todas y cada una de ellas y en particular con las siguientes:

- Se cumplirán las condiciones en cuanto al Sistema de Actuación (Compensación) y a la iniciativa de su desarrollo (Iniciativa Privada).

- La diferencia entre la superficie definitiva del sector (326.616,80 m²) y la indicada en la Modificación del PGOU de León (325.969 m²) difiere en menos del 5% de la superficie total grafiada en planos (artículo 24 del vigente PGOU de León).

- Se respeta el aprovechamiento máximo (0,5 m²/m²) fijado para el sector, con una superficie edificable total para uso residencial y otros usos compatibles de 161.196,68 m² inferior a los 162.984 m² permitidos.

- Se respeta igualmente el número máximo de viviendas indicado en el artículo 274 de la Modificación Puntual del PGOU de León, ya que las 1.225 viviendas propuestas son inferiores a las 1.238 viviendas permitidas.

- Se mantiene la única Dotación Urbanística señalada en la Modificación del Plan General referente al sector (el Centro de Usos Múltiples), el cual no fija para la misma superficies ni edificabilidades mínimas ni máximas.

- Se mantienen en y en algunos casos se incrementan las afectaciones impuestas en la Modificación del Plan General referente al Sector, reflejándose en la siguiente tabla la comparación entre las superficies mínimas exigidas y las previstas en el Plan Parcial.

AFECCIONES	MODIFICACIÓN PGOU	PLAN PARCIAL
SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA FERROVIARIO	3.714 m ²	4.098,96 m ²
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	21.665 m ²	21.668,92 m ²
SISTEMA EDUCATIVO	83.217 m ²	83.323,35 m ²
SISTEMAS COMPLEMENTARIOS		
RED VIARIA	39.100 m ²	41.967,77 m ²
REEQUIPAMIENTO EDUCATIVO	48.130 m ²	48.614,03 m ²

16.- RESERVA DE TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CON CUALQUIER RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

En cumplimiento del artículo 38.2 de la Ley 5/1999 modificado por la Ley 10/2002 de 10 de julio (*Boletín Oficial de Castilla y León* de 12 de julio de 2002, suplemento al nº 134), y teniendo en cuenta que se trata de suelo urbanizable delimitado, se prevé la reserva de terreno para la construcción de viviendas edificadas con cualquier régimen de protección, concretándose dicha reserva en las Unidades Residenciales R-12 y R-14.

Como se puede observar en el Cuadro I, incluido en el Anexo II a la presente Memoria, las dos Unidades Residenciales indicadas en el párrafo anterior tienen adjudicadas 64 y 58 viviendas respectiva-

mente, por lo que, en conjunto, suponen un total de 122 viviendas equivalentes al 10% del número total de viviendas del Sector (1.225).

No obstante, aunque las 122 viviendas mencionadas representan el 10% del total, su aprovechamiento se reduce al 8,28% del aprovechamiento lucrativo del Sector, ya que éste dispone de un Centro Multiusos de titularidad privada que consume parte del aprovechamiento y contribuye a reducir el módulo medio de las viviendas, establecido en 109,50 m².

No obstante, aunque el aprovechamiento asignado a las viviendas con algún régimen de protección no llega al 10% del aprovechamiento lucrativo total del sector, se considera que no se incumple la Ley, habiéndose debatido este extremo con los responsables técnicos y jurídicos del Excmo. Ayuntamiento de León que han mostrado su conformidad de acuerdo a los siguientes razonamientos.

16.1 FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Como ya se ha indicado, con fecha 12 de julio del año 2002, entra en vigor la Ley 10/2002, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, recogiendo, según consta en la propia exposición de motivos de la ley, "algunas modificaciones orientadas a facilitar la consecución de sus propios objetivos, previamente a su desarrollo reglamentario". Entre sus contenidos destaca la modificación del apartado segundo del artículo 38 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, pasando el mismo a tener la siguiente redacción:

"A fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades. A tal efecto:

a) El planeamiento fijará un índice de variedad urbana para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, consistente en una reserva de suelo para usos no predominantes, cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente según el tipo de municipio y de sector; en suelo urbano, entre los usos no predominantes para los que se reserve suelo podrá incluirse la edificación de viviendas con cualquier régimen de protección; en suelo urbanizable esta inclusión será obligatoria conforme al apartado siguiente.

b) El porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección no podrá ser inferior:

1º.- En suelo urbanizable delimitado, al 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo total del conjunto de los sectores con uso predominante residencial, con un máximo del 50 por ciento.

2º.- En suelo urbanizable no delimitado, al 30 por ciento del aprovechamiento lucrativo de cada sector con uso predominante residencial".

16.2 RAZONAMIENTOS Y JUSTIFICACIONES.

En primer lugar conviene destacar el hecho de que esta modificación no prevé un régimen transitorio que permita realizar una adecuada incardinación de sus contenidos en la legislación vigente de acuerdo a su propia exposición de motivos, y respecto de este particular, así como de su aplicación práctica en el sector "Universidad", se realizan las siguientes consideraciones:

1) Según la disposición transitoria única de la Ley 10/2002, en los municipios que a la entrada en vigor de la misma cuentan con Planes Generales de Ordenación Urbana aún no adaptados a la Ley 5/99, el régimen urbanístico aplicable hasta dicha adaptación será el establecido en la citada Ley 5/99, y en lo referente a suelo urbanizable programado, el establecido para el suelo urbanizable delimitado en la Ley 5/99.

2) En el apartado g) de esta misma disposición transitoria única, se recoge también la obligatoriedad de que las modificaciones y revisiones de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes a la entrada en vigor de esta Ley 10/2002 deben ajustarse a lo dispuesto en la Ley 5/1999.

3) Abundando en las consideraciones del apartado anterior, cabe señalar que la Ley 10/2002 recoge la derogación de los apartados primero y segundo de la disposición transitoria tercera de la Ley 5/99 referente a la Vigencia de Planes Generales de Ordenación Urbana, manteniéndose vigentes las restantes disposiciones transitorias, entre las cuales se encuentra la sexta que, como es bien conocido, recoge la obligatoriedad de que los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de

esta ley podrán seguir tramitándose de acuerdo a la legislación anterior y, en todo caso, el régimen de vigencia será el recogido en las disposiciones transitorias.

Con la Modificación Puntual del PGOU de León referente al Sector "Universidad", recientemente aprobada y según la vinculación para administraciones y particulares recogida en el artículo 62 de la Ley 5/99, el régimen aplicable a los terrenos incluidos en la delimitación del mismo es el relativo al Suelo Urbanizable Delimitado, con los deberes y obligaciones contenidos en los artículos 17, 18, 19 y 20 de la Ley 5/99, que en el caso concreto de este sector se sustentan fundamentalmente en la obligación recogida en el artículo 18 de la citada Ley, en cuanto al reparto equitativo de derechos y cargas, que deberá realizarse de acuerdo a los artículos 36 y 39 en lo referido a cálculo y reparto de aprovechamientos.

4) En cuanto al instrumento de planeamiento que debe contemplar la modificación del artículo 38 de la Ley 5/99 recogida en la Ley 10/2002, referente a la fijación de un índice de variedad urbana, está claro que se trata de una determinación de carácter general y por tanto imposible de reflejar en un planeamiento de desarrollo como es un Plan Parcial, tal como se deduce tanto del artículo 33.3 de la Ley 5/99, que recoge la finalidad de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que tienen como principal objeto la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen, como del artículo 38.6 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico vigente (RD 2159/1978), que dice textualmente: "Justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio", y que es coherente con el artículo 41 de la Ley 5/99 que recoge las determinaciones obligatorias a incluir en los Planes Generales de Ordenación Urbana, entre las que se encuentra la obligatoriedad de señalar en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, la delimitación de sectores, indicando su aprovechamiento medio máximo, la densidad máxima, los usos predominantes, compatibles y prohibidos, los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.

Por lo tanto queda patente la necesidad de la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de León a la Ley 5/99 y a su modificación 10/2002, para que pueda entenderse suficientemente justificada la inclusión del índice de variedad urbana, sin perjuicio de que sus mínimos se determinen reglamentariamente según el tipo de municipio y sector.

5) Una vez aclarado cuál es el instrumento que debe contener las determinaciones recogidas en la Ley 10/2002, se reduce la dificultad a la hora de concretar en la práctica la inclusión de la reserva de aprovechamiento para viviendas con cualquier régimen de protección prevista en la modificación del artículo 38 de la Ley 5/99.

La Ley 10/2002 es clara en cuanto a la obligatoriedad de reserva de "un mínimo del 10% y hasta un máximo del 50% del aprovechamiento lucrativo total del conjunto de sectores con uso predominante residencial, para viviendas con algún régimen de protección para sectores de suelo urbanizable delimitado", y la redacción "para el conjunto de sectores", es fundamental para entender el sentido de la modificación legal, dado que según lo expuesto en los apartados anteriores, no es posible entender esta disposición legal sino desde la contemplación en los procesos de adaptación y revisión del planeamiento general de los índices de variedad urbana, que mediante la adecuada justificación de valores para la obtención de aprovechamientos medios, disponga el aprovechamiento necesario, reservado a viviendas con algún tipo de protección, en cada sector en función de sus características, de manera que unos sectores podrán contener porcentajes inferiores al mínimo legal del 10% y otros superar el máximo del 50 %, resultando al final que el municipio prevé un tanto por ciento global para el conjunto de los sectores, comprendido entre el 10% mínimo y el 50% máximo, en función de las necesidades e intenciones de la Administración Local del mismo.

6) Estos extremos pueden entenderse fácilmente si se observa esta reserva con una visión general puesto que en algunos sectores resultaría contraproducente la inclusión de un tanto por ciento fijo de reserva de aprovechamiento para viviendas de protección y tampoco tiene mucho sentido pensar que todos los sectores pueden y deben asumir esta reserva en la misma proporción, ya que dentro de un municipio existe una compleja panoplia de casos en los que bien por el módulo medio de metros cuadrados asignados por vivienda,

bien por las tipologías propuestas o por incompatibles con las ordenanzas constructivas de las viviendas protegidas, e incluso porque coexistan diversos usos de entre los cuales el predominante no sea el residencial y sin embargo sea deseable la inclusión de esta reserva, o por cualquier otro motivo, resulte inadecuado el equiparar la frase "reservar el 10% del aprovechamiento del conjunto de sectores..." con "reservar el 10% del aprovechamiento de cada sector", de manera que los resultados pueden ser justo los contrarios de los deseados por la reforma legal, ya que en el urbanismo se debe contemplar el encaje de la legislación en la materia con la realidad urbanística y socioeconómica, entre otros muchos factores, que aparten a esta medida de la pretendida cohesión social.

7) Por tanto, atendiendo a lo expuesto en los apartados anteriores, no tiene sentido pretender que sin un Plan General adaptado a la Ley 5/99 y a su modificación de 10 de julio del 2002, se pretenda distribuir la reserva destinada a viviendas de protección a través del planeamiento de desarrollo (que no está capacitado, ni autorizado para tal misión), de manera que por una parte se impide que el planeamiento general estudie las necesidades de la ciudad en esta materia, que fije un tanto por ciento de reserva del aprovechamiento distinto para cada sector en función de sus características, y un tanto por ciento global para el conjunto, distinto del mínimo o del máximo legal exigible, creando problemas irresolubles no sólo en el planeamiento sino también en la posterior gestión de los mismos.

8) Por último en el caso concreto del sector de suelo urbanizable delimitado denominado "Universidad", se justifica el cumplimiento de la Ley 10/2002 con las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial, habida cuenta de lo expuesto en los apartados anteriores, ya que, como se ha indicado anteriormente, el módulo medio asignado a las viviendas de este sector es de 109,50 m²/viv., y considerando que el Excmo. Ayuntamiento de León está interesado en desarrollar la reserva del 10% mínimo exigido, destinando su aprovechamiento proveniente de la cesión a este régimen de protección pública, no parece adecuado destinar para el 10% de viviendas que le correspondería en la cesión (122,5 viviendas) el 10% del aprovechamiento libre de cargas que recibe (16.119,67 m²), pues el módulo medio resultante, de unos 132 m²/viv., no es en absoluto el apropiado para la consecución de los fines deseados, ni mucho menos para los intereses del propio Ayuntamiento.

Se entiende que destinando el 10% de las viviendas del sector y el 8,28% del aprovechamiento lucrativo del mismo, en un sector con una superficie bruta de 326.616,80 m² que cuenta con un importante paquete de equipamientos de Sistema General y Complementario con un montante total de 199.673,03 m² (61,13% del total), no se aparta en absoluto del espíritu de la Ley 10/2002, dado que ésta es la solución que mejor interpreta los intereses del Ayuntamiento, las condiciones específicas del sector, el régimen transitorio de la Ley, y todo ello respetando escrupulosamente la más estricta legalidad, sin olvidar que la aplicación de esta Ley no debe ser incompatible con un correcto desarrollo del planeamiento ni crear futuros problemas en la gestión de los aprovechamientos.

16.3 CONCLUSIONES.

El presente Plan Parcial propone la inclusión de la reserva de aprovechamiento necesaria (13.359,50 m² equivalentes al 8,28% del aprovechamiento lucrativo del sector) para la edificación de 122 viviendas de protección pública (el 10% del número total de viviendas previsto en el sector), con el mismo módulo medio de metros cuadrados construidos por vivienda (109,50 m²) que para el resto de las viviendas del sector, que en este caso arroja un módulo de 87,60 m² útiles por vivienda de protección, dentro de lo permitido en la normativa relativa a viviendas de protección pública, asignando el aprovechamiento restante correspondiente a la cesión a otros usos lucrativos (al igual que sucede con el resto de propietarios del sector), cuestión que lejos de apartarse del espíritu de la Ley, favorece los intereses del Excmo. Ayuntamiento de León.

En cuanto al exceso de edificabilidad (2.357,56 m²) que se produce como consecuencia de la ponderación de la superficie de las viviendas protegidas (coeficiente de ponderación 0,85), se materializará a favor del Excmo. Ayuntamiento de León en la parcela E-2, correspondiente al Centro Multiusos, incrementando por lo tanto el coeficiente de participación del Excmo. Ayuntamiento de León en el mismo.

17.- CONDICIONANTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.

Al tratarse de un Plan Parcial redactado por iniciativa particular, éste debe contener las determinaciones establecidas en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, además de cumplir las condiciones y documentación complementarias que contempla el capítulo segundo (artículos 33 a 36) de las vigentes Ordenanzas Municipales. En cumplimiento de dichas determinaciones se expresan a continuación los condicionantes específicos que se imponen para los planes de iniciativa particular.

17.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.

En el apartado tercero de la presente Memoria ha quedado suficientemente justificada la necesidad, conveniencia y oportunidad del desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable delimitado "Universidad".

17.2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE TERRENOS.

La relación de propietarios de terrenos, promotores del presente Plan Parcial, es la que figura en el Anexo IV a la presente Memoria.

El conjunto de propietarios adheridos a la propuesta, una vez alcanzado el objetivo de la aprobación definitiva de este Plan Parcial, deberá constituirse en Junta de Compensación en cumplimiento de lo ordenado por la vigente normativa.

17.3 RELACIÓN DE FINCAS INCLUIDAS EN LA ACTUACIÓN.

Las fincas incluidas en la actuación son las que se relacionan en los Anexos III y V de la presente Memoria.

La forma, delimitación y localización inicial de las fincas se indica en el plano informativo nº 6 del presente Plan Parcial, referente a la Estructura de la Propiedad del Suelo.

Con esta documentación se justifica ostentar la titularidad de pleno dominio de al menos el 50% de la superficie total de los terrenos incluidos en el sector.

17.4 MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las obras de urbanización serán ejecutadas y sufragadas en su totalidad por los propietarios del sector, que se constituyen en promotores de la actuación urbanística, debiéndose redactar el correspondiente Proyecto de Actuación que incluye las obras de urbanización, al que deberán ajustarse las alineaciones y rasantes previstas en el Plan Parcial.

En el caso de que se incorpore a la Junta de Compensación una o varias empresas urbanizadoras, la ejecución de las obras se hará por adjudicación directa a alguna o a varias de éstas, siempre que lo apruebe la Junta de Compensación y se ajusten en los términos de equivalencia y condiciones a lo que se establezca en el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.

En el caso de no existir empresas urbanizadoras incorporadas en la Junta de Compensación, y aunque existiesen, en lo no acordado con ellas, se procederá a la adjudicación de las obras contenidas en el Proyecto de Actuación mediante el sistema de concurso-súbasta, concurso o adjudicación directa, si la Junta de Compensación a través de su presidente y órganos rectores así lo acuerda en su momento, teniendo presente, por su especial importancia, el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

17.5 SISTEMA DE ACTUACIÓN.

A pesar de que la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 72 no hace preferente la aplicación de ninguno de los sistemas de actuación previstos en la misma y pospone la determinación del mismo al Proyecto de Actuación, en este caso concreto se prevé que el sistema de ejecución sea el de compensación por las siguientes razones:

- Es un sistema preferente en el vigente PGOU de León.
- La iniciativa no ha partido de la Administración sino de los propietarios, que deberán constituirse en Junta de Compensación.
- Los medios económicos del Ayuntamiento para este fin suelen ser limitados, por lo que se suele dejar a la iniciativa privada.

17.6 PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización del Sector "Universidad" se desarrollará en una sola etapa de 2 años de duración, contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

17.7 CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS O INFRAESTRUCTURAS DESTINADOS A DOTACIONES COMUNITARIAS.

Según se especifica en el texto del Convenio Urbanístico firmado entre el Excmo. Ayuntamiento de León, la Universidad y el resto de los propietarios de terrenos del sector "Universidad", incluido en el Anexo VI, estos últimos se comprometen a aportar una cantidad de dinero, al igual que lo hizo en su día el vecino sector de "San Mamés", para contribuir a costear las obras de prolongación de la Ronda Interior hasta su conexión con la Avda. de Mariano Andrés.

Las obras necesarias para la materialización de la mencionada infraestructura se incluyen dentro del conjunto de trabajos de urbanización del polígono, pero en un capítulo independiente para facilitar en su día el reparto de los costos entre las partes intervinientes, de acuerdo a la estipulación quinta del mencionado Convenio Urbanístico.

El plazo de ejecución de las mencionadas obras coincide con el ya apuntado en el apartado anterior, salvo que, al tratarse de actuaciones situadas en el exterior de la delimitación del sector y por causas ajenas a los propietarios, no puedan realizarse tales obras o se produzca un retraso en la ejecución de las mismas.

17.8 CAPACIDAD FINANCIERA DEL PROMOTOR.

Los medios económicos disponibles para la ejecución de las obras de urbanización previstas en el presente Plan Parcial están constituidos por los recursos propios de los promotores, como personas físicas o jurídicas, así como los recursos ajenos basados en la financiación exterior, sirviendo los propios terrenos a urbanizar como garantía para las operaciones bancarias.

17.9 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La Junta de Compensación, una vez ejecutadas y recibidas las obras de urbanización del sector, se responsabilizará del mantenimiento y conservación de los viales y demás espacios públicos -cuya realización le corresponde por imperativo legal- hasta que se realice la recepción de las obras por el Excmo. Ayuntamiento, momento a partir del cual la conservación y el mantenimiento correrán a cargo de éste.

17.10 PRESTACIÓN DE GARANTÍAS.

Para garantizar el cumplimiento de los compromisos anteriormente expuestos, los propietarios de terreno del sector deberán presentar una garantía por un importe correspondiente al 6% del coste total de las obras de urbanización del polígono, según la valoración que se especifica en el Estudio Económico del presente Plan Parcial.

18.- RELACIÓN DE PLANOS DE ORDENACIÓN.

14 ORDENACIÓN DEL CONJUNTO	E: 1/1.000.
15 ZONIFICACIÓN: USOS DEL SUELO Y NUMERACIÓN	E: 1/1.000.
16 ORDENACIÓN RESIDENCIAL	E: 1/1.000.
17 ORDENACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS	E: 1/1.000.
18 ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES	E: 1/1.000.
19 ESPACIOS DE CESIÓN OBLIGATORIA	E: 1/1.000.
20 RED VIARIA Y CIRCULACIÓN	E: 1/1.000.
21 RED VIARIA: SECCIONES Y PLANTAS TIPO	E: 1/100.
22 RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES I	E: 1/1.000.
23 RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES II	E: 1/1.000.
24 RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES III	E: 1/1.000.
25 RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES IV	E: 1/1.000.
26 APARCAMIENTOS DE USO PÚBLICO	E: 1/1.000.
27 ARBOLADO EN LAS VÍAS PÚBLICAS	E: 1/1.000.
28 REDES PROYECTADAS: ABASTECIMIENTO DE AGUA	E: 1/1.000.
29 REDES PROYECTADAS: RIEGO	E: 1/1.000.
30 REDES PROYECTADAS: SANEAMIENTO-FECALES	E: 1/1.000.
31 REDES PROYECTADAS: SANEAMIENTO-PLUVIALES	E: 1/1.000.
32 REDES PROYECTADAS: ENERGÍA ELÉCTRICA Y C.T.	E: 1/1.000.
33 REDES PROYECTADAS: ALUMBRADO Y C.T.	E: 1/1.000.
34 REDES PROYECTADAS: GAS NATURAL	E: 1/1.000.
35 REDES PROYECTADAS: TELEVISIÓN POR CABLE	E: 1/1.000.
36 REDES PROYECTADAS: TELEFONÍA	E: 1/1.000.
37 PLAN DE ETAPAS	E: 1/1.000.
38 VISTAS Y ALZADOS DE LA ACTUACIÓN	E: 1/1.000.
39 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-1	E: 1/500.
40 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-2	E: 1/500.
41 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-3	E: 1/500.
42 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-4	E: 1/500.

43 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-5	E: 1/500.
44 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-6	E: 1/500.
45 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-7	E: 1/500.
46 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-8	E: 1/500.
47 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-9	E: 1/500.
48 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-10	E: 1/500.
49 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-11	E: 1/500.
50 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-12	E: 1/500.
51 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-13	E: 1/500.
52 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-14	E: 1/500.
53 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PÚBLICO E-1	E: 1/500.
54 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PRIVADO E-2	E: 1/500.

NORMAS Y ORDENANZAS

CAPÍTULO I. GENERALIDADES.

Artículo 1.- NATURALEZA JURÍDICA.

El presente Plan Parcial constituye el instrumento de desarrollo de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de León y la Modificación Puntual del mismo referente al sector "Universidad" aprobada con carácter definitivo en virtud de la Orden de fecha 4 de octubre de 2002 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Artículo 2.- ÁMBITO TERRITORIAL.

Su ámbito de aplicación lo constituye el sector "Universidad" de acuerdo con la delimitación grafiada en el plano correspondiente de la Modificación Puntual del Plan General mencionada en el párrafo anterior y en el plano de Delimitación de este Plan Parcial (Plano Informativo 3).

Artículo 3.- OBLIGATORIEDAD.

Toda la documentación, escrita y gráfica, que forma parte integrante del presente Plan Parcial es vinculante tanto para los particulares como para la Administración, de manera que cualquier actuación o intervención en el sector, sea ésta de carácter provisional o definitivo, deberá ajustarse a la misma.

Artículo 4.- ÓRGANOS ACTUANTES.

El desarrollo del Plan Parcial corresponde a la iniciativa privada, mediante la formalización de la Junta de Compensación, y subsidiariamente al propio Ayuntamiento, sin perjuicio de la actuación reguladora y de control de éste.

Artículo 5.- VIGENCIA.

El presente Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y mantendrá su vigencia indefinidamente en tanto no se modifique (artículo 56 de la mencionada Ley).

Artículo 6.- MODIFICACIONES.

En virtud del artículo 58 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, cualquier alteración del presente Plan Parcial se considerará como una modificación del mismo, debiendo someterse ésta a lo dispuesto en los diferentes apartados del mencionado artículo.

Artículo 7.- DOCUMENTACIÓN.

El presente Plan Parcial contiene la siguiente documentación: Memoria Informativa y Justificativa, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas, Estudio Económico-Financiero, Anexos, Planos de Información y Planos de Ordenación.

Artículo 8.- INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.

1 - Las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas para la regulación de las distintas zonas del suelo son las especificadas en los planos, sin que pueda deducirse de ningún otro documento del Plan Parcial argumento alguno en contra de la calificación reflejada en los mismos.

2 - En el supuesto de discordancias entre planos, prevalecerá el que regule específicamente el aspecto de la ordenación de que se trate y, en último caso, las posibles dudas serán resueltas por la

Administración actuante en base al conjunto de la documentación y a las finalidades y objetivos que ésta pretende.

3 - Para todos aquellos aspectos no regulados específicamente por estas Ordenanzas, se aplicarán las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación y Uso del PGOU actualmente vigente y demás Reglamentos u Ordenanzas Municipales, así como la Ley 5/1999.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 9.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo comprendido en el ámbito de este Plan Parcial está clasificado, en virtud del artículo 14 de la Ley 5/1999, como Suelo Urbanizable Delimitado en la Modificación Puntual del vigente Plan General de Ordenación Urbana de León, aprobada con carácter definitivo por la Orden de fecha 4 de octubre de 2002 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Artículo 10.- USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE.

La Modificación del PGOU de León mencionada en el artículo anterior establece como Uso Predominante para el sector (según la nueva terminología impuesta por la Ley 5/1999 para denominar el uso principal) el Uso Residencial Libre, entendiéndose como tal el que no está sujeto a ningún régimen de protección.

Artículo 11.- USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS.

Serán usos permitidos todos los contemplados en el vigente PGOU de León para la zona de Ensanche (Hoteler, Comercial, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Espectáculos y Recreativos, Deportivo, Cultural y Educativo, Religioso, Artesanía y Garaje-Aparcamiento), con la única excepción del uso Industrial que queda expresamente prohibido.

Artículo 12.- ORDENANZAS DE ZONA.

De acuerdo al vigente PGOU de León, en el presente Plan Parcial se contemplan las siguientes Ordenanzas de Zona:

- Residencial (R).
- Equipamientos (E).
- Espacios Libres Públicos: (ZV), (ZJ) y (P).
- Centros de Transformación (CT).
- Viario y Comunicaciones (V).

Artículo 13.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Se definen como Coeficientes de Ponderación los valores correctores que se considera necesario aplicar sobre los usos lucrativos permitidos, distintos del residencial, para compensar su inferior valor lucrativo. En el presente Plan Parcial se contemplan los siguientes:

· Residencial Libre	1,00.
· Usos Compatibles en p. baja de edificios residenciales	1,00.
· Otros Usos Compatibles incluidos en edificios residenciales	1,00.
· Viviendas acogidas a cualquier régimen de protección	0,85.
· Equipamiento Comercial, Oficinas y Administrativo	0,80.
· Equipamiento Hotelero, Espectáculos y Recreativo	0,80.
· Equipamiento Sanitario-Asistencial	0,80.
· Equipamiento Educativo y Socio-Cultural	0,80.
· Equipamiento Deportivo	0,80.

Artículo 14.- ESTUDIOS DE DETALLE.

1 - No son exigibles Estudios de Detalle para el desarrollo de ninguna de las Unidades Residenciales o del Equipamiento Privado incluido en este Plan Parcial. No obstante, en caso de redactarse alguno, su formulación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 45 de la ley 5/1999 y a las Normas Urbanísticas del PGOU de León vigente, debiendo justificarse adecuadamente sus determinaciones.

2 - Podrán redactarse Estudios de Detalle para modificar las alturas fijadas en el presente Plan Parcial en las distintas Unidades Residenciales cuando existan problemas para absorber la edificabilidad asignada a las mismas, salvo en las Unidades Residenciales R-1 y R-8 en las que, según consta en los planos-ficha correspondientes nº 39 y 46, se permite elevar una planta más, con las limitaciones indicadas en los mencionados planos-ficha.

Artículo 15.- PARCELACIONES.

1 - Las Parcelaciones Urbanísticas se realizarán conforme a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, aportando los documentos que sean necesarios.

2 - Las condiciones y características de las futuras parcelaciones a realizar en las Unidades Residenciales o en las parcelas destinadas a Equipamientos son diferentes en función del tipo de edificación que se permita en cada una de ellas, por lo que deben contemplarse en las ordenanzas específicas de cada zona.

Artículo 16.- PARCELA MÍNIMA.

En las presentes ordenanzas no se establece una parcela mínima con carácter general, siendo las ordenanzas de cada zona las que definen sus características en cada caso.

En ningún caso se podrá aplicar subsidiariamente el concepto de parcela mínima indicada en el artículo 52 del vigente PGOU de León.

Artículo 17.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

1 - El sector "Universidad" será objeto de un único Proyecto de Urbanización, de acuerdo con lo establecido en la ordenación del presente Plan Parcial, la legislación vigente (capítulo VII del Reglamento de Planeamiento en su parte concordante con la tabla de vigencias y Ley 5/1999) y las Normas Urbanísticas del vigente PGOU.

2 - El Proyecto de Urbanización, que comprenderá una sola Unidad de Actuación, incluirá la totalidad de las obras de pavimentación de calzadas, aceras y aparcamientos, saneamiento y abastecimiento de agua, riego e hidrantes, distribución de energía eléctrica y alumbrado público, gas, telefonía y TV por cable, etc., así como los trabajos de jardinería y mobiliario urbano incluidos en el ámbito del sector.

3 - El Proyecto de Urbanización deberá asegurar el cumplimiento del capítulo II (artículos 16 a 36) del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León, aprobado por el Decreto 217/2001 de 30 de agosto, incluyendo para ello los elementos mínimos necesarios para garantizar la accesibilidad de todas las personas a las vías, espacios públicos y espacios privados de uso comunitario.

4 - El Proyecto de Urbanización deberá justificar la capacidad de los servicios urbanísticos dispuestos, así como su enlace con las redes existentes y la capacidad de éstas de responder al aumento de la demanda.

5 - Las soluciones incluidas en el Proyecto de Urbanización deberán ofrecer:

- Materiales duraderos y de fácil mantenimiento.
- Zonas verdes con amplio arbolado, alternando zonas de juego, estancia, paseo, etc.
- Drenaje natural para el riego.
- Circuitos día-noche en la red de alumbrado, con objeto de procurar un mayor ahorro energético.
- Centros de transformación ubicados en parcelas específicas.

CAPÍTULO III. TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.

A efectos de las presentes Ordenanzas, la definición de los conceptos incluidos en las mismas tendrá el significado que se expresa a continuación y, si éste no estuviera definido, el expresado en las Normas y Ordenanzas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de León.

Artículo 18.- CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN.

· Parcela.

Se entiende como tal la superficie de suelo que cumple las condiciones definidas en el artículo 52 del vigente PGOU de León.

· Solar.

Se entiende como tal la parcela de terreno que cumple las condiciones definidas en el artículo 22 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

· Linderos.

Líneas perimetrales que delimitan una parcela o solar y la distinguen de sus colindantes.

- Alineación obligatoria.

Alineación fijada por el presente Plan Parcial para el límite de la edificación.

- Límite de la edificación.
- Línea que delimita el perímetro edificable de cada edificio.
- Edificación perimetral.

Sistema elegido en el presente Plan Parcial para fijar el límite de la edificación, que obligatoriamente deberá estar comprendida dentro de la alineación fijada.

- Superficie de parcela.
- Dimensión de la proyección horizontal de la parcela.
- Parcela edificable.

Parcela definida en el Proyecto de Actuación o de Reparcelación cumpliendo las condiciones de parcela mínima que establece el Plan Parcial.

- Parcela mínima.
- Menor superficie de parcela admisible, susceptible de edificarse independientemente.
- Fondo de parcela.

Distancia existente entre el frente de la parcela y su lindero opuesto, medida perpendicularmente al frente y desde el punto medio del mismo.

Artículo 19.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

- Retranqueos.

Separación entre la alineación oficial y la línea de fachada de la edificación o linderos de parcela.

- Rasantes.
- Perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles resultantes de la urbanización.
- Fachadas.
- Paramentos que cierran y delimitan verticalmente la edificación.
- Fachada principal.
- La que da frente a un vial, plaza o espacio público desde el cual se accede al edificio.
- Fachada trasera.
- La opuesta a la fachada principal.

Artículo 20.- CONDICIONES DE USOS Y APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.

- Superficie bruta.
- Superficie total del sector una vez descontadas las dotaciones previstas en el artículo 39.c de la Ley 5/1999.
- Superficie neta.

Superficie resultante al descontar a la superficie bruta del sector la correspondiente a los Sistemas Generales.

- Índice de aprovechamiento.
- Relación existente entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia, expresado en m²/m².

- Aprovechamiento medio.

Coefficiente definido en el artículo 39 de la Ley 5/1999 para realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actividad urbanística. Dicho coeficiente se expresa en m² construibles en el uso predominante (para ello el planeamiento fijará los coeficientes de ponderación entre dicho uso y los restantes).

- Ponderación de usos.
- Sistema utilizado para referenciar los aprovechamientos de los distintos usos permitidos al valor asignado al aprovechamiento del uso predominante.

- Coeficientes de ponderación.

Índices correctores necesarios para establecer la equivalencia entre la superficie asignada a los distintos usos permitidos y el valor unitario de referencia que se asigna al uso principal o predominante.

- Densidad de viviendas.
- Número máximo de viviendas por hectárea que pueden construirse en el área de referencia.
- Unidad residencial.

Superficie de terreno, de uso residencial, definida como tal en el presente Plan Parcial.

- Uso principal o predominante.
- Uso a cuyo aprovechamiento se asigna el valor unitario y al cual se ponderan los demás usos permitidos.
- Uso dominante.

El mayoritario en el edificio, parcela o unidad residencial de que se trate.

- Usos permitidos.
- Los expresamente admitidos para el sector por las presentes Ordenanzas.
- Usos prohibidos.

Los expresamente vetados para el sector en las presentes Ordenanzas, así como aquellos otros que resulten incompatibles con los usos permitidos.

- Usos compatibles.
- Los que puedan coexistir o simultanearse con los usos permitidos.

Artículo 21.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DE LA ORDENACIÓN.

- Superficie ocupada de suelo.
- Superficie medida sobre el terreno y comprendida dentro de los límites definidos por las líneas externas de la construcción, salvo los vuelos sobre espacios públicos.

- Superficie edificada en planta.
- Superficie realmente construida en cada planta.
- Superficie edificada total.

Suma de las superficies construidas en todas las plantas sobre rasante.

- Superficie edificable.
- Valor que establece el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.
- Aprovechamiento.

Valor que establece el planeamiento para limitar la superficie edificable total, expresado en m² construibles en el uso predominante.

- Edificabilidad.
- Superficie a edificar que resulta al ponderar los aprovechamientos. (Si el coeficiente de ponderación es igual a la unidad, los valores del aprovechamiento y la edificabilidad son idénticos).
- Patio libre.
- Superficie privada situada sobre rasante y libre de edificación.

Artículo 22.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.

- Edificación según alineación de vial.
- Construcción cuya fachada principal debe disponerse necesariamente a lo largo del frente continuo de un vial, plaza o espacio libre público.

- Edificación aislada.

Construcción independiente y separada en todas sus caras de otras edificaciones o de lindes de parcela distintas de la alineación a vial.

- Edificación entre medianeras.
- Edificación según alineación de vial unida por sus dos linderos laterales a otras edificaciones situadas en las parcelas colindantes.

- Bloque.
- Edificación aislada, adosada o entre medianeras, dispuesta según la alineación del vial y con una longitud de fachada claramente superior a su fondo.

- Torre.
- Edificación aislada, dotada de fachadas de igual o similar longitud y en la que predomina la proporción vertical.

Artículo 23.- CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS.

- Altura de la edificación.
- Dimensión vertical de la misma, medida en el punto medio de la línea de fachada desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado.

- Altura máxima de la edificación.

Máxima dimensión permitida para cada edificio en las presentes Ordenanzas, expresada en los planos-ficha de la ordenación tanto en número de plantas como en metros.

- Altura libre de pisos.

Distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo, ambos totalmente terminados.

- Sótano.

Planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera.

Esta definición es preferente respecto de la indicada en el artículo 59.1 del vigente PGOU de León.

- Semisótano.

Planta cuya parte inferior del forjado de techo sobresale, en todo o en parte, un máximo de 65 cm sobre la rasante de la acera.

Esta definición es preferente respecto de la indicada en el artículo 59.2 del vigente PGOU de León.

- Planta baja.

Aquella cuyo pavimento terminado se sitúe como máximo a un metro por encima de la rasante de la acera del espacio público o privado al que dé frente.

- Planta piso.

Aquella situada sobre el forjado de techo de la planta baja o superiores.

- Cubierta.

Conjunto de elementos constructivos que cierran y protegen la edificación por encima de la cara superior del forjado de techo de la última planta.

- Portal.

Estancia que contiene la puerta de acceso al edificio y sirve de conexión con los elementos de comunicación vertical (escaleras y ascensores).

- Pieza habitable.

Estancia que se dedica o puede dedicarse a la permanencia continuada de las personas.

CAPÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 24. - RED VIARIA.

La red viaria está constituida por el conjunto de espacios exteriores de uso y dominio público dedicados a la circulación de vehículos o estancia de personas, de forma separativa o combinada.

La red viaria deberá cumplir, además de otras disposiciones, las que le afecten tanto de la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras, como del Reglamento que la complementa, vigentes en la Comunidad Autónoma.

Para las obras de urbanización de estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

1 - Viales rodados.

Las aceras y viales tendrán el ancho y las características señalados para cada tipo de sección en los planos correspondientes del Plan Parcial.

El pavimento de terminación de las aceras será continuo, diferenciando claramente su color y textura del de las calzadas.

Las aceras deberán realizarse con los mismos materiales descritos para las vías peatonales e irán rematadas por el lado de la calzada con bordillos de granito, de forma que la diferencia de cota entre la calzada y la acera no sea superior a 15 cm.

Las dimensiones, materiales y demás características de la solera, capa de rodadura y demás elementos de las vías de circulación y aparcamientos responderán a las intensidades, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiéndose emplear sobre las redes viarias principales y secundarias aglomerado asfáltico tipo IV sobre capa compactada de zahorras naturales y artificiales.

La pavimentación de las calzadas se realizará teniendo en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de terminación de acuerdo con el carácter de las calles, de forma que se haga compatible su función de soporte del tráfico con la estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de registro se dispondrán alineadas entre sí y enrasadas con el plano de la calzada, resolviendo las juntas de encuentro con el pavimento.

La evacuación de aguas pluviales se dirigirá hacia los laterales de las calzadas donde se dispondrán los imbornales o canaletas para su recogida y desagüe.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales. A tal fin, se rebajarán en rampa los bordillos de las aceras en los pasos de peatones, prohibiéndose una diferencia de cota superior a 1 cm entre el bordillo rebajado y la calzada (2 cm si el borde está redondeado). Así mismo deberán cumplirse el resto de los requerimientos incluidos en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, principalmente en su Anexo III.

Sobre el pavimento asfáltico se marcarán los límites de las plazas de aparcamiento, las flechas que indican el sentido de circulación, los pasos de peatones y toda la señalización vial que se considere necesaria.

2 - Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento en superficie que se establecen como obligatorias en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, se disponen, en general, adosadas a los viales rodados, en línea o en batería según los casos.

A los efectos de esta Ordenanza, se entenderá por plaza de aparcamiento en superficie una porción de suelo, plano o con ligera pendiente, destinada al estacionamiento de vehículos automóviles y cuyas dimensiones mínimas sean 2,20 metros de ancho por 4,50 metros de longitud, tal como se especifica en el apartado 7 del vigente Anexo al Reglamento de Planeamiento y en el artículo 5.3.1 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León.

Los aparcamientos en batería situados en el interior de la zona residencial se dispondrán en grupos de cuatro plazas seguidas como máximo, separando dos grupos consecutivos por una banda de 1,00 metro de anchura, en la que se puedan plantar al menos dos árboles para reducir el impacto visual.

En cada batería de aparcamientos prevista en el plano número 26 se reservará un número de plazas para usuarios discapacitados o con problemas de movilidad, equivalente a una plaza por cada cuarenta o fracción adicional (2,5% del total de las plazas), según se especifica en los artículos 5 y 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León, al ser este número más restrictivo que el indicado en el artículo 7.c (2% del total de plazas) del Anexo al vigente Reglamento de Planeamiento.

Las plazas destinadas a discapacitados, cuyo número se indica en el cuadro IX del Anexo II a la Memoria, deberán distribuirse de forma homogénea en cada una de las baterías y tendrán, según el Anexo III al mencionado Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, las mismas dimensiones que las restantes plazas (mínimo 2,20 x 4,50 metros) pero contarán obligatoriamente con unas superficies anexas destinadas a zona de acercamiento, que puede ser compartida por dos plazas contiguas, con una dimensión mínima de 1,20 metros de ancho adosada a uno de los lados mayores del área de la plaza y de 1,50 metros adosada a uno de los lados menores. Además deberán cumplir el resto de las condiciones incluidas en el mencionado artículo 5 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación e infraestructuras, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

3 - Alcorques.

Las aceras definidas en los planos según el tipo de sección, dispondrán de árboles alineados y situados en alcorques de sección cuadrada o circular, con una dimensión mínima de anchura o diámetro de 1,00 m.

Los bordes de los alcorques se delimitarán con piezas prefabricadas de hormigón, piedra o granito, de acuerdo con el tratamiento de cada calle, salvo que se opte por rodear los árboles con un pavimento inclinado realizado con adoquines. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm de diámetro mínimo y una longitud de 1,00 m que facilite la penetración de agua de riego.

Artículo 25.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El suministro de agua dentro del ámbito del Plan Parcial se realizará a través de la red de agua municipal.

La disposición y trazado de la red serán los descritos en los Planos y Memoria del presente Plan Parcial, debiendo cumplir además las Ordenanzas Municipales y las normas propias del Servicio de Aguas.

Las conducciones de la red general estarán realizadas preferentemente con tuberías de fundición dúctil, intercalando las llaves de corte o válvulas de compuerta necesarias, según los modelos aprobados o utilizados habitualmente por el Excmo. Ayuntamiento. Las acometidas individuales se realizarán en polietileno o polibutileno y contarán con llaves de paso registrables instaladas en arquetas exteriores a los edificios.

Las tuberías tendrán un diámetro mínimo de 100 mm debido a las tomas para hidrantes de incendios exigidas por el Ayuntamiento. Éstas, con un diámetro de 100 mm según homologación municipal, se dispondrán de forma que cubran toda el área del sector, con un máximo de 200 metros lineales entre dos bocas consecutivas.

La red de riego de las calles y espacios verdes públicos será totalmente independiente de la de abastecimiento de agua potable. Para ello se construirán varios pozos situados en puntos estratégicos.

La red de riego estará constituida por tuberías de polietileno y bocas de riego de 70 mm de sección, dispuestas cada 30 metros y situadas en arquetas cuyo modelo sea utilizado habitualmente por el Ayuntamiento.

Las redes de agua y riego serán subterráneas, dispuestas en el fondo de zanjas practicadas en el terreno con una profundidad mínima de 1,00 m.

Por debajo de la red de abastecimiento de agua únicamente podrá tenderse la red de saneamiento, disponiéndose el resto de las infraestructuras por encima de ésta. Así mismo deberá mantener una distancia mínima de 50 cm, tanto en vertical como en horizontal, con las conducciones de gas.

Artículo 26.- SANEAMIENTO.

Las redes de pluviales y fecales estarán constituidas preferentemente por tuberías de sección circular de hormigón vibrocomprimido, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores a 600 mm de diámetro. Se permite también la utilización de tuberías de PVC o polietileno.

Para evitar que los objetos sólidos que puedan introducirse en el interior de las tuberías terminen obstruyéndolas, éstas dispondrán de un diámetro mínimo de 300 mm en las redes secundarias y de 400 mm en la principal.

Las tuberías deberán disponerse obligatoriamente sobre un lecho o solera de hormigón, y se situarán por debajo del resto de las infraestructuras a una profundidad mínima de 1,10 m, debiendo reforzarse los tramos cuya generatriz superior esté situada a una profundidad inferior a 2,50 metros.

Se aconseja el empleo de juntas estancas y flexibles construidas con materiales que cumplan los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones para Obras de Saneamiento del Ministerio de Fomento.

Deberán disponerse pozos de registro circulares en todas las acometidas a la red de fecales, encuentro de conductos y cambios de pendiente, de sección o de dirección cuando el diámetro de las tuberías sea igual o inferior a 600 mm. Si el diámetro fuera superior a 600 mm los pozos de registro serán rectangulares. En cualquier caso, la distancia máxima entre dos pozos no será superior a 50 metros.

En todas las cabeceras de la red de fecales se instalarán cámaras de descarga para facilitar la limpieza de las tuberías, debiendo disponer de una capacidad mínima de 0,5 m³ para los colectores de 300 mm de diámetro y 1 m³ para las restantes.

No se admitirán canalizaciones con diámetros superiores a 600 mm salvo que se trate de obras especiales, aliviaderos o sifones, en cuyo caso se dispondrán pozos de limpieza en ambos extremos de la tubería.

Los sumideros para la recogida de aguas de lluvia y riego se instalarán con una separación máxima de 50 metros siempre que la superficie de recogida no exceda de 600 m².

Cualquier elemento privado de acumulación de agua de capacidad superior a 13 m³ se considerará piscina. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotada de un sistema de depuración del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a la red pública por lo que deberá disponer de un sistema de reutilización del agua desechada.

Se permite la utilización de grupos de elevación cuando la evacuación no pueda realizarse por gravedad.

Artículo 27.- ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Las redes de distribución de energía eléctrica y las de alumbrado público serán subterráneas en todo el polígono e irán tendidas bajo tubo de PVC rígido o flexible.

Estarán situadas por encima de las canalizaciones de abastecimiento de agua y saneamiento y por debajo del resto de las infraestructuras, manteniendo una separación mínima de 30 cm respecto de las conducciones de telefonía y TV.

Los centros de transformación se construirán sobre terrenos de titularidad privada, cediéndose su uso, en el momento de su ocupación, a la empresa suministradora que se encargará de su conservación y mantenimiento.

El alumbrado público se ejecutará mediante báculos dispuestos, en general, a 0,50 m de la cara exterior de los bordillos de las aceras, y con una altura libre mínima de 5,00 m entre el pavimento y la luminaria para evitar deslumbramientos. Los báculos se dispondrán, pareados o al tresbolillo, en ambos laterales y/o en la mediana central, dependiendo del tipo de vía, con una separación máxima entre ellos de 25 m para garantizar la iluminancia mínima indicada en la memoria. Podrán ser de tipo estándar o diseñados expresamente por los técnicos para este sector, al igual que el resto del mobiliario.

Los equipos serán de buena calidad, con conductores del tipo UNE, soportes protegidos contra la corrosión, luminarias estancas y lámparas de alta eficacia y larga duración, armonizando su diseño y tamaño con su emplazamiento, función y altura de montaje.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión VSAP de 250 W de potencia. No obstante, se admitirá el uso de otros tipos de lámparas, con igual o diferente potencia, siempre que el modelo elegido ofrezca un buen rendimiento y unas características cromáticas aceptables.

En las áreas peatonales y zonas ajardinadas o con iluminación ambiental se emplearán los mismos tipos de lámparas pero montadas sobre columnas o báculos con una altura mínima de 3,00 m, salvo que se opte por luminarias empotradas en el pavimento o de muy escasa altura.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

Las instalaciones deberán realizarse de forma que se logre minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y su vida económica prevista deberá ser superior a 16 años.

La situación de los centros de mando del alumbrado público, próximos a los centros de transformación, se diseñará de forma que no ocasionen inconvenientes a los ciudadanos, bien por la producción de ruidos molestos o debido a su impacto visual, por lo que deberán disponerse en un lugar secundario.

Artículo 28.- TELEFONÍA Y CABLE.

Los tendidos de las canalizaciones deberán ser subterráneos, tendidos por áreas de dominio y uso público (preferentemente por las aceras) y dispuestos en zanjas de 50 cm de profundidad mínima. En los cruces de calles las canalizaciones se dispondrán a 80 cm de profundidad y se reforzarán con una capa de hormigón de 10 cm de espesor.

Estas canalizaciones se dispondrán a una distancia horizontal mínima de 50 cm respecto de la red de gas y estarán situadas por encima de las canalizaciones eléctricas, con las que mantendrán una separación mínima de 30 cm, y de las de abastecimiento de agua y saneamiento situadas en la parte inferior de las zanjas.

Las canalizaciones se realizarán con tubos de PVC rígido o flexible, con el número, sección y disposición que fije el Proyecto de Urbanización, que también deberá concretar la forma de colocación de los conductos y las características constructivas de las arquetas a situar en los puntos de empalme o derivación, siempre de acuerdo con las normativas propias de las compañías suministradoras.

Para dar un completo servicio a la urbanización, las canalizaciones deberán llevarse justo hasta los bloques de viviendas, no incluyéndose las acometidas propias de éstos ya que su trazado dependerá de la localización que se elija para ellos en los correspondientes proyectos de edificación.

Artículo 29.- GAS NATURAL.

Las conducciones se realizarán con tuberías de polietileno de 200, 110 o 63 mm de diámetro según se especifica en el plano correspondiente.

Deberá garantizarse el suministro en todos los puntos de consumo, de acuerdo con las necesidades actuales y previstas en el futuro, y cumpliendo todos los requisitos necesarios para que la instalación reúna las condiciones de seguridad requeridas.

Las canalizaciones serán subterráneas, tendidas en el fondo de zanjas practicadas al efecto, de modo que la generatriz superior de las tuberías esté situada a una profundidad mínima de 0,50 m. En los cruces de calles o en aquellos puntos donde puedan producirse esfuerzos o vibraciones superiores a lo normal el Proyecto de Urbanización deberá fijar la profundidad mínima y la instalación de protecciones adicionales.

Las tuberías se dispondrán paralelas a los tendidos de las restantes infraestructuras, si bien debido a la peligrosidad que representa una eventual fuga en la red de gas, ésta deberá situarse siempre a un nivel superior al del resto de las conducciones, excepto la telefónica que podrá situarse por encima y con una separación horizontal mínima superior a 50 cm.

La principal precaución que deberá tenerse en cuenta será la separación respecto de la red de abastecimiento de agua situada en un plano inferior, debiendo existir al menos una separación entre ambas de 50 cm tanto en vertical como en horizontal. La distancia vertical respecto de la red de saneamiento será aún mayor ya que ésta estará situada por debajo de la de abastecimiento.

Si es posible se aumentarán las distancias de seguridad establecidas con respecto a otras infraestructuras, de manera que se reduzcan los riesgos inherentes a la ejecución de obras y trabajos de reparación o mantenimiento en las canalizaciones más próximas.

Una vez instaladas las tuberías y completada la red o sus diferentes tramos independientes y antes del relleno de las zanjas se realizarán las correspondientes pruebas de presión para determinar la existencia de posibles fugas.

Artículo 30.- ZONAS VERDES.

Las zonas verdes de uso público se tratarán con plantación de césped y arbustos o arbolado de especies autóctonas de la zona cuya conservación y mantenimiento no requiera grandes inversiones.

El arbolado se podrá plantear alineado en alcorques, como masas vegetales de geometría irregular, en parterres perfectamente delimitados o en zonas de ordenación natural ajardinadas.

En el caso de disponerse en alcorques, la superficie de éstos no será inferior a 1 m² y el volumen de la excavación será al menos de 1 m³. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

Los pavimentos de los viales o caminos que se proyecten dentro de las zonas verdes deberán cumplir las especificaciones incluidas en el artículo 24.1 de las presentes Ordenanzas, relativo a los viales peatonales.

A pesar de los rellenos o desmontes que sea preciso realizar, se procurará mantener en lo posible la topografía actual del terreno, teniendo las intervenciones necesarias a evitar su degradación y vulnerabilidad respecto de los procesos litológicos. Los suelos destinados a espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público no superarán la pendiente del 20% en ningún caso.

Los espacios de estancia y circulación así como las dotaciones y servicios que puedan llegar a construirse dentro de las zonas verdes, ocupando una superficie máxima del 5% de éstas, deberán adecuarse

a las necesidades de los usuarios, incluidos los de movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Las redes de infraestructuras y en especial la red de riego se adecuará a lo señalado en el artículo 25 de las presentes ordenanzas.

Artículo 31.- ÁREAS PEATONALES.

Las áreas peatonales pueden estar reservadas exclusivamente para peatones o tener permitido un tráfico lento y restringido para vehículos, debiendo regularse su uso ocasional en el Proyecto de Urbanización.

La pavimentación de estas zonas se realizará de forma uniforme y continua en toda su longitud, sin desniveles frontales o laterales superiores a 5 cm que impidan el acceso a las personas con movilidad reducida o dificulten el tráfico excepcional de vehículos, tanto para los propios residentes en la zona como para los servicios de urgencia (bomberos, ambulancias, etc.).

Su pendiente transversal no será superior al 2%, estando comprendida la pendiente longitudinal entre el 1 y el 6%. En cualquier caso, la solución constructiva que se adopte deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales o de riego.

Los materiales a emplear en la pavimentación deberán diversificarse de acuerdo con la función que tengan asignada (circulación de personas, tráfico restringido, lugares de estancia, cruces, etc.), pudiendo emplearse materiales naturales (piedras naturales, adoquines de granito, cantos rodados de tamaño superior a 40 mm, gravilla, etc.) o materiales artificiales (mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón estampado, baldosas hidráulicas y elementos prefabricados), y reunirán las siguientes características:

- Calidad del material, buen aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a los bruscos cambios climáticos de León.
- Acabado antideslizante.
- Reducido coste de mantenimiento.

El carácter de área peatonal deberá estar suficientemente señalado al inicio y final del recorrido, así como en los encuentros con los viales rodados transversales, mediante el cambio de material o de textura del pavimento, por interposición de un pequeño cambio de cota de 1 o 2 cm de altura máxima, con borde redondeado, o por una combinación de ambas.

En aquellos puntos donde sea previsible la invasión o estacionamiento de vehículos en espacios destinados a los peatones, se instalarán bolardos metálicos o prefabricados de hormigón.

Las áreas peatonales podrán ser usadas ocasionalmente para el tráfico rodado por los siguientes servicios además de por los particulares para acceso a sus garajes:

- Servicios municipales en general (poda de árboles, reparaciones, etc.).
- Bomberos.
- Policía.
- Mudanzas.
- Servicios médicos.
- Servicios de urgencia.

En cualquier caso, deberá asegurarse la capacidad portante necesaria en las zonas peatonales susceptibles de soportar tráfico restringido de vehículos.

CAPÍTULO V. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 32.- DEFINICIÓN.

Las Ordenanzas de Edificación y Usos constituyen la normativa particular que, junto con las Normas Generales establecidas en los capítulos anteriores de las presentes Ordenanzas, regulan las condiciones que deben cumplir los edificios en función de su tipología o situación.

Artículo 33.- TIPOS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1 - El Plan Parcial contempla para la ordenación física de las zonas edificables unos tipos de edificación que no se ajustan a las clasificaciones incluidas en el vigente PGOU de León, permitiéndose la construcción de torres y bloques, así como edificaciones mixtas en la zona residencial.

2 - Las normas específicas de cada zona determinan el tipo o tipos de edificación permitidos y los valores de los parámetros que deben o pueden aplicarse a cada una de ellas en función del tipo de ordenación.

PARÁMETROS COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 34.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

Salvo en la parcela E-2, destinada a Equipamiento Privado, cuya ocupación máxima se establece en el 80%, en el resto de las parcelas no se define una ocupación máxima ya que en el presente Plan Parcial está expresamente indicada la ocupación total de la edificación en planta baja, de acuerdo al concepto de Edificación Perimetral, tal como se indica en las fichas de cada Unidad Residencial, permitiéndose únicamente los retranqueos indicados en las Ordenanzas correspondientes a cada zona.

Artículo 35.- PARCELA MÍNIMA.

1 - No se establece una parcela mínima con carácter general, debiendo ser las Ordenanzas de cada Zona las encargadas de fijar su dimensión, bien especificando su superficie o estableciendo la edificabilidad que deba consumir.

2 - No podrán adjudicarse como fincas independientes parcelas inferiores a la mínimas definidas en las Ordenanzas de cada Zona, conforme al artículo 93 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 36.- CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD.

1 - Todas las edificaciones realizadas sobre rasante, residenciales o construidas en el equipamiento privado, se computarán como superficie construida al 100% siempre que estén cerradas por todos sus lados. Las terrazas semicerradas de uso privado computan al 50%.

2 - No computarán a efectos de superficie máxima edificable los patios libres de parcela o los de luces; las plantas de sótano o semisótano con independencia de su uso; los trasteros ubicados en la planta bajo cubierta así como los cuartos de instalaciones, salas de reunión, tenderos u otros ubicados en la misma planta, siempre que se destinen al uso exclusivo de las comunidades de propietarios; los soportales de uso público; las rampas de acceso a garajes situadas en el exterior de los edificios y los cuerpos salientes abiertos.

3 - Cuando el espacio situado bajo la cubierta se utilice para otros usos distintos a los indicados en el punto anterior, se computará como superficie edificable toda la que disponga de una altura libre de 1,50 metros o superior.

Artículo 37.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

1 - La dimensión vertical de un edificio, denominada altura, podrá expresarse en número de plantas o por unidades métricas, tomándose en este segundo caso la medida de la misma sobre la vertical en el punto medio de la línea de fachada.

La altura medida en número de plantas indicará el número de éstas que se pueden construir por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota de la rasante de la acera por la que se accede al inmueble hasta la cara inferior del último forjado plano o hasta la cota inferior del alero, cornisa o elemento similar del que arranque la cubierta.

2 - La altura máxima es la indicada en los planos-ficha de ordenación de cada Unidad Residencial o en las presentes Ordenanzas. En los primeros la altura se expresa por medio de unas siglas indicativas, donde B significa planta baja y el número que sigue representa las plantas de piso que pueden construirse.

En edificios con cubierta plana la altura máxima se medirá hasta la cota inferior del último forjado plano, mientras que en los que tengan cubierta inclinada, la altura máxima se medirá hasta la cota inferior del alero, cornisa o elemento similar del que arranque la cubierta.

3 - Por encima de la altura máxima reguladora sólo se permitirá lo especificado en el artículo 57 B.1, 2, 3 y 4 de las Normas del vigente PGOU de León y los usos autorizados en los artículos 36.2, 36.3 y 63 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 38.- ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

1 - La altura libre mínima de las plantas sótano o semisótano destinadas al uso de garaje-aparcamiento, servicios del edificio y

trasteros será de 2,30 metros en cualquier punto, pudiendo rebajarse dicha altura un máximo de 20 cm para paso de instalaciones salvo en los pasillos de circulación y puntos de cruce con las instalaciones generales. Para los restantes usos permitidos la altura libre mínima será de 2,80 metros.

2 - La altura libre máxima de las plantas bajas será en general de 3,80 metros, salvo en los edificios destinados a equipamientos, públicos o privados, en los que podrá ser superior en función del uso.

Artículo 39.- TRATAMIENTO DE FACHADAS.

1 - Todas las fachadas de cada nuevo edificio, incluidos los testeros si los tuviera, tendrán la misma consideración en cuanto a su composición, tratamiento y calidad de los materiales.

2 - No podrán instalarse en las fachadas ningún tipo de materiales ni elementos que puedan suponer riesgos para los viandantes. Su diseño y sistema de colocación deberán garantizar la ausencia de tales riesgos.

3 - Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada, debiendo situarse éstas de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües deberán ser conducidos al interior del edificio.

Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material para adoptar otra solución.

4 - Las Ordenanzas correspondientes a cada uso definirán las normas complementarias a las aquí indicadas o las excepciones a las mismas.

Artículo 40.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

1 - La alineación obligatoria marca la posición del plano de fachada de las construcciones, no permitiéndose la modificación de dicha alineación en la planta baja, salvo en las excepciones indicadas en las Ordenanzas específicas de cada zona.

2 - En el resto de las plantas se permiten retranqueos parciales limitando su profundidad a un máximo de 2,00 metros y su longitud, en cada planta, a un porcentaje de la longitud de la fachada, variable en función del tipo de edificación por lo que ésta se contempla en las Ordenanzas correspondientes.

3 - Se respetarán las Ordenanzas de retranqueos del Plan Parcial en detrimento de las especificadas en el PGOU de León.

Artículo 41.- CUERPOS SALIENTES.

1 - Se consideran cuerpos salientes los cuerpos abiertos, semicerrados o cerrados que sobresaliendo del plano de fachada sean habitables u ocupables.

A los efectos de la presente Ordenanza los cuerpos salientes se considerarán abiertos, semicerrados o cerrados en función de que únicamente estén cerrados por uno de sus laterales, por dos o tres lados, o completamente.

2 - La longitud, en cada planta, de los cuerpos salientes vendrá definida por un porcentaje de la longitud de la fachada, variable en función del tipo de edificación por lo que ésta se contempla en las Ordenanzas correspondientes.

3 - La altura mínima del vuelo de los cuerpos salientes sobre la rasante de la acera no será menor a la cota a la que esté situada la cara inferior del forjado de techo de la planta baja y en ningún caso será inferior a 3,00 metros.

Artículo 42.- ELEMENTOS SALIENTES.

1 - Se consideran elementos salientes los elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen del plano de fachada, tales como zócalos, pilares, gárgolas y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional.

No se consideran incluidos en este apartado los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

2 - El vuelo de los elementos salientes tendrá las limitaciones indicadas en el artículo 65.2 de las ordenanzas del vigente PGOU de León.

Artículo 43.- OTROS ELEMENTOS VOLADOS.

1 - Los toldos plegables o enrollables podrán tener, extendidos, un ancho no superior a 3,00 metros, dejando libres al menos 60 cm desde la vertical trazada por el borde exterior del encintado de la acera y respetando en todo caso el arbolado y la visibilidad de las señales de tráfico.

Los elementos fijos o móviles de los toldos que sobresalgan de la fachada, incluso sus suplementos de cortina o colgantes, no podrán estar situados a una altura inferior a 2,25 m sobre la rasante de la acera.

2 - Podrá autorizarse la construcción de marquesinas solamente en calles con anchura superior a 12 m siempre que la parte inferior de su vuelo esté como mínimo a 2,60 m desde la rasante de la acera. Su vuelo máximo no excederá del 50% del ancho de la acera con un máximo de 2,00 metros; mantendrá una separación mínima de 50 cm a cada árbol al que dé frente. El espesor máximo será de 25 cm y las aguas no podrán verter libremente a la vía pública, debiendo ser conducidas.

3 - Los banderines, entendiéndose por tales los anuncios normales al plano de fachada, no podrán sobresalir una distancia superior a la permitida para los toldos y la altura mínima de su parte inferior sobre la acera será de 3,00 metros.

Artículo 44.- ALEROS Y CORNISAS.

1 - Se establece un vuelo máximo de aleros y cornisas de 1,00 m respecto del plano de fachada, pudiendo aumentarse a 1,30 m en el caso de que existan en dicha fachada cuerpos salientes.

2 - Con carácter general se prohíben los aleros y cornisas en los cuerpos desarrollados exclusivamente en planta baja, debiendo resolverse los mismos con cubiertas planas.

Artículo 45.- GÁLIBO DE LA CUBIERTA.

1 - El volumen máximo de la edificación queda limitado, en cada sección perpendicular al eje de la calle, por la cubierta definitiva del edificio, con una pendiente máxima inferior al 100% y con una altura máxima de cumbrera de 4,20 metros, medidos desde la cara superior del último forjado plano hasta la parte exterior de ésta.

La línea de máxima pendiente de los faldones de la cubierta deberá arrancar siempre en el extremo del alero o cornisa, real o virtual, situados a una altura igual o inferior a la de la cara superior del último forjado plano.

2 - Por encima del volumen definido sólo podrá disponerse el cuarto de la maquinaria del ascensor y su escalera de acceso, las chimeneas y cuerpos de ventilación y las antenas de telecomunicaciones propias del edificio (las ajenas al mismo únicamente se permitirán cuando la propiedad o Comunidad de Propietarios otorguen su consentimiento).

En el caso de cubierta plana, por encima de la misma se permitirá además la instalación de tendederos y maquinaria de aire acondicionado, bombas de calor o similares.

3 - Los huecos de ventilación e iluminación de las dependencias situadas bajo la cubierta estarán dentro de los límites marcados por las pendientes máximas permitidas, no autorizándose fuera de los mismos ningún tipo de cuerpo saliente.

Artículo 46.- GARAJES - APARCAMIENTOS.

1 - Todos los edificios que se construyan en el sector deberán reservar, dentro de cada parcela, el número de plazas de aparcamiento necesario para cubrir los estándares indicados en el artículo 174 de las Ordenanzas del vigente PGOU de León o en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2 - Los garajes-aparcamientos dispondrán en todos sus accesos de un espacio con piso horizontal (pendiente máxima 2%) de 3 m de ancho por 5 m de fondo como mínimo, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad (artículo 146 del vigente PGOU de León).

3 - Los pasillos de circulación deberán tener un ancho mínimo de 5 metros cuando en uno o en los dos laterales de los mismos se dispongan plazas de aparcamiento, pudiendo reducirse dicha an-

chura hasta los 3 metros en el caso contrario. Las anchuras mínimas indicadas deberán ser constantes a lo largo de todo el recorrido de los pasillos, permitiéndose ampliaciones de los mismos pero no reducciones.

4 - Con exclusión de los accesos, islas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento instalada en el interior de una parcela edificable deberá preverse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,30 metros de ancho por 4,50 metros de longitud.

Cuando los estacionamientos tengan carácter obligatorio el número de plazas computables no podrá exceder de una por cada 20 m² de superficie de garaje.

5 - La anchura mínima de las plazas de aparcamiento adosadas de forma paralela a un muro de contención o pared vertical será de 3,00 m con independencia del ancho del pasillo de acceso.

6 - Las plazas de aparcamiento que, en cumplimiento del artículo 15 de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, deban reservarse para minusválidos, deberán cumplir las especificaciones indicadas en el artículo 5 y en el Anexo III del Reglamento que desarrolla dicha Ley.

7 - Las rampas de acceso a los garajes o aparcamientos situados por debajo del nivel del terreno tendrán un ancho mínimo de 3 metros, con el sobreaño necesario en las curvas y disponiendo éstas de un radio de curvatura mínimo de 6 metros medido en el eje. La pendiente máxima será del 16% en los tramos rectos y del 12% en los curvos, medida igualmente en el eje.

8 - El resto de las condiciones que deberán cumplir los garajes viene fijado en los artículos 143 y siguientes del vigente PGOU de León.

Artículo 47.- CONDICIONES GENERALES.

1 - Todos los paramentos que queden vistos deberán tener tratamiento de fachada ofreciendo calidad de obra terminada, tal como se especifica en el artículo 39 de las presentes Ordenanzas.

2 - Las fachadas y medianeras deberán cumplir las condiciones exigidas por las NBE-CT-79, NBA-CA-88 y NBE-CPI-96 o por cualquier otra normativa sectorial, vigente o que se pueda aprobar en el futuro.

3 - Las viviendas y apartamentos dispondrán de una zona exterior o de fácil ventilación para tender la ropa. El tendedero deberá estar obligatoriamente protegido con paneles, lamas o cualquier otro elemento, fijo, corredero o plegable, que anule el impacto visual desde el exterior.

Artículo 48.- CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

1 - Los edificios que se construyan deberán atenerse a los reglamentos y disposiciones oficiales vigentes al respecto. En ese sentido, todas las piezas habitables serán exteriores, debiendo tener huecos de iluminación y ventilación a calles, plazas o espacios públicos o a patios libres de parcela que, al menos, reúnan las condiciones de dimensiones mínimas fijadas en el artículo 66.1 de las normas del vigente PGOU para los patios cerrados de parcela.

2 - La superficie de los huecos de iluminación y ventilación natural de cada pieza habitable no podrá ser inferior a un octavo de la que tenga dicha pieza.

3 - Las piezas no habitables que requieran ventilación, con independencia de su uso, podrán hacerlo a través de conductos verticales de tiro forzado u otro sistema de ventilación mecánica por extracción.

4 - Los conductos de ventilación indicados en el párrafo anterior deberán ser completamente independientes de las chimeneas de calefacción.

Artículo 49.- CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.

1 - Se prohíbe la instalación de chimeneas para evacuación de humos y gases adosadas a los edificios por el exterior de sus fachadas.

2 - Los conductos de evacuación de humos y gases serán preferentemente prefabricados, estarán aislados convenientemente y su salida se situará por encima de la cubierta del edificio.

3 - Las chimeneas de calefacción deberán sobresalir 1,00 m por encima de la cumbre o del punto más alto de la cubierta del edificio y cumplirán el resto de las condiciones que les afecten incluidas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (R.I.T.E.).

Artículo 50.- CONDICIONES DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES.

1 - Todos los edificios deberán disponer en su interior de agua corriente potable, efectuándose la conexión a la red general de distribución mediante tubería de polietileno o polibutileno e intercalando una llave de paso macho alojada en una arqueta de 30 x 30 cm de medida interior, situada en la acera y adosada a la fachada del edificio, tal como se especifica en el artículo 83 del vigente PGOU.

2 - La acometida de las aguas pluviales y fecales de los edificios a las redes de saneamiento del sector deberá realizarse obligatoriamente por separado, ya que éste dispondrá de sistema separativo.

3 - Las redes de pluviales y fecales de los edificios se ajustarán a lo especificado en el artículo 86 del vigente PGOU para la red de saneamiento.

4 - Para evitar malos olores en el interior de las distintas dependencias de los edificios, las bajantes de fecales deberán estar obligatoriamente ventiladas por su parte superior, bien prolongando éstas hasta la parte superior de la cubierta o mediante la instalación de válvulas automáticas de ventilación.

5 - Todo edificio deberá estar dotado de instalación eléctrica para alumbrado y fuerza, la cual deberá cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

Artículo 51.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

1 - Será de obligado cumplimiento toda la normativa existente al respecto y vigente en el momento de la tramitación de la licencia de obras del edificio, tanto a nivel nacional como autonómico o municipal.

2 - Se prohíbe la instalación de mobiliario urbano u otros elementos auxiliares de la urbanización que impidan o dificulten a los vehículos de los bomberos el acceso o la aproximación a las fachadas exteriores de los edificios.

ORDENANZA I: RESIDENCIAL (R).

Artículo 52.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

1 - Se aplicará esta Ordenanza en todas las zonas grafiadas en el plano de Zonificación con la nomenclatura R (Residencial).

2 - El uso característico es el de vivienda plurifamiliar y la tipología edificatoria es variable, pudiendo desarrollarse la edificación de forma aislada (tipo torres) o continua con bloques entre medianeras determinando manzanas abiertas.

Artículo 53.- PARCELACIONES.

Las Unidades Residenciales o parcelas destinadas al uso de Vivienda Plurifamiliar (R) podrán subdividirse en unidades inferiores mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación que deberá respetar siempre las condiciones impuestas a la parcela mínima.

Artículo 54.- PARCELA MÍNIMA.

1 - Se establece como parcela mínima de uso residencial aquella que permita consumir un aprovechamiento igual a 1.800 m² expresados en el uso predominante y que cumpla las condiciones específicas impuestas en el apartado 2 del presente artículo. En ningún caso se aplicará subsidiariamente el concepto de parcela mínima indicado en el PGOU de León.

2 - La parcela mínima residencial deberá cumplir las siguientes condiciones en función de la tipología edificatoria asignada:

· Las parcelas donde esté previsto edificar bloques lineales deberán cumplir las condiciones de fachada mínima indicadas en el primer apartado del siguiente artículo nº 55.

· Las parcelas correspondientes a las torres serán indivisibles.

Artículo 55.- FACHADA MÍNIMA.

1 - Toda parcela edificable en la que esté prevista la construcción de un bloque lineal deberá asegurar una longitud mínima de la edificación de 16 metros.

2 - En el caso de torres no se define una fachada mínima, estando definida la dimensión de ésta por la ocupación perimetral indicada en el plano de ordenación o en el plano-ficha correspondiente a la Unidad Residencial.

Artículo 56.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

De acuerdo con el artículo 40 de las presentes Ordenanzas, el Plan Parcial establece una alineación obligatoria para la situación del plano de fachada de cada edificio, permitiéndose las siguientes excepciones en las plantas bajas:

· En la fachada delantera de los bloques y con la excepción de los espacios de acceso a los garajes, regulados en el artículo 46 de las presentes Ordenanzas y en las Normas del vigente PGOU, únicamente se permiten retranqueos, con un máximo de 2 m de profundidad, en las zonas correspondientes a los portales, siempre que éstos estén situados a un mínimo de 3,00 m de la pared medianera.

· En la fachada trasera de los bloques se permiten retranqueos, con la misma profundidad máxima indicada en el párrafo anterior, en un tercio de su longitud. Además, como única excepción, se permite que los espacios destinados a núcleos de comunicaciones y dependencias comunitarias puedan superar la alineación obligatoria un máximo de 2,00 m.

En ambos casos deberá respetarse siempre una distancia mínima de 3,00 metros a la pared medianera.

· En el caso de las torres, se permite el retranqueo perimetral de la planta baja, con la condición de que éste sea igual en todas sus fachadas y no supere la profundidad máxima de 1,00 m.

Así mismo, se permite el retranqueo de los portales con una profundidad máxima de 2 m a partir de la línea definida por el retranqueo perimetral de la planta baja.

Artículo 57.- ALTURA MÁXIMA.

1 - La altura de la edificación es variable en función del espacio al que dé frente, de la tipología edificatoria y de su situación dentro del sector.

2 - La altura máxima, indicada en los planos-ficha de la Unidad Residencial en la que esté ubicado el edificio, está definida por dos parámetros: A) El número de plantas a construir, y B) La dimensión vertical del mismo.

3 - En las edificaciones residenciales no se permiten variaciones del número de plantas, ni en más ni en menos, respecto del especificado en los planos-ficha correspondientes, no siendo de aplicación las determinaciones al respecto indicadas en el PGOU de León.

4 - No obstante lo dicho en el apartado anterior, considerando las características particulares de las viviendas protegidas, se permite la posibilidad de reducir en una planta la altura fijada para los bloques a construir en las Unidades Residenciales R-12 y R-14.

Artículo 58.- ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

1 - La altura libre mínima de las plantas de sótano o semisótano es la definida con carácter general en el artículo 38.1 de las presentes Ordenanzas.

2 - La altura libre mínima de la planta baja será de 2,80 metros, pudiendo reducirse hasta 2,50 en vestíbulos y portales, y la máxima de 3,80 metros. Se exceptúan de esta norma las viviendas que puedan o deban construirse en planta baja por imperativo del régimen de protección al que se acojan, cuya altura libre será la definida para las plantas de piso.

Asimismo, la altura máxima de las plantas bajas entre suelo y techo sin terminar será de 4,50 metros.

3 - La altura libre mínima y máxima en plantas de piso de edificios de uso residencial y otros usos compatibles será de 2,50 y 3,00 metros respectivamente.

Artículo 59.- APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

1 - El aprovechamiento máximo de cada Unidad Residencial será el expresado en el plano-ficha que le corresponda.

2 - Teniendo en cuenta que el coeficiente de ponderación asignado al uso residencial es igual a la unidad, los valores del aprovechamiento y de la edificabilidad de cada Unidad Residencial son idénticos, salvo en las Unidades R-12 y R-14 destinadas a la cons-

trucción de viviendas en cualquier régimen de protección (coeficiente de ponderación 0,85).

3 - A efectos de cómputo de edificabilidad se tendrán en cuenta todos los volúmenes que se ejecuten sobre la rasante, con las excepciones indicadas en el artículo 36 de las presentes Ordenanzas.

4 - La planta baja de los edificios residenciales deberá destinarse obligatoriamente al "uso comercial y/o a otros usos compatibles", tal como se especifica en los planos-ficha correspondientes y en el cuadro I de los anexos a la memoria, reservándose no obstante un porcentaje de su superficie para uso residencial (portales de acceso, cuartos de contadores, etc.).

5 - Con objeto de facilitar el diseño y compatibilizar el "uso comercial y otros usos compatibles" con el residencial en planta baja, sin superar la edificabilidad total permitida (portales, cuartos de contadores y accesos se computan como uso residencial), en dicha planta se admite una tolerancia del 5% de la edificabilidad comercial o de otros usos compatibles a residencial o viceversa.

6 - Del total de la edificabilidad asignada en el resto de las plantas a las parcelas ubicadas en Unidades Residenciales, un 70% deberá destinarse obligatoriamente al uso residencial, pudiendo traspasarse el 30% restante a otros usos compatibles, siempre que se cumplan las determinaciones que les afecten tanto del Plan Parcial como del Plan General.

Únicamente podrá aumentarse el coeficiente del 30% indicado en el párrafo anterior cuando se destine a otro uso distinto del residencial la totalidad de la edificabilidad asignada a la parcela, considerando obligatoriamente en este caso un coeficiente de ponderación igual a la unidad con independencia del uso de que se trate.

7 - Para verificar el cumplimiento de los porcentajes indicados en el apartado anterior, los proyectos de edificación deberán reflejar claramente el cómputo de edificabilidad que se destina al uso residencial y a los otros usos compatibles.

Artículo 60.- TRATAMIENTO DE FACHADAS.

1 - El cerramiento de la planta baja deberá estar perfectamente definido en el proyecto de obra y completamente rematado al término de la construcción, pudiendo optarse por delimitar los huecos de esta planta mediante machones de obra realizados con el mismo material que el resto de la fachada o con otro material distinto, extendiéndose a modo de zócalo en este último caso a la totalidad de la planta baja.

2 - En los accesos a los portales podrá utilizarse otro material de acabado distinto al predominante en la fachada o al que constituya el revestimiento del zócalo de la planta baja.

3 - Se prohíbe expresamente la modificación de las dimensiones de los huecos de los locales comerciales de la planta baja definidos en el proyecto de obra y materializados durante la construcción, así como la sustitución del material que los delimita, salvo cuando la intervención afecte a la totalidad de la fachada del edificio en su planta baja.

4 - Si la intervención afecta a la totalidad de la fachada de la planta baja, se podrá aumentar o disminuir el tamaño de los huecos e incluso eliminar alguno o todos, siempre que se respete la composición global de la fachada del edificio.

Así mismo, podrá sustituirse el material de acabado de la planta baja siempre que se cumplan las premisas expresadas en el punto primero.

5 - Cuando la intervención se limite a una parte de la planta baja, la superficie delimitada por el perímetro de los huecos definidos en la misma podrá tratarse libremente al realizar el acondicionamiento de los locales comerciales, con los únicos condicionantes de que si dichos huecos se tratan como paramentos opacos, éstos deberán retranquearse al menos 5 cm respecto de la alineación de la fachada y terminarse con un material diferente al empleado en la misma.

Artículo 61.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

1 - La alineación obligatoria marca la posición del plano de fachada de la construcción, permitiéndose el retranqueo de dicha alineación con una profundidad máxima de 2,00 metros en las plantas situadas por encima de la planta baja, tal como se indica en el artículo 40 de las presentes Ordenanzas.

2 - Se permite la realización de retranqueos en los testeros o cabeceras de los bloques que formen un ángulo agudo, ampliándose en este caso la profundidad máxima de los mismos hasta los 4 metros.

3 - La longitud máxima del espacio retranqueado será igual a 1/3 de la longitud de cada fachada en los bloques, respetando siempre una distancia mínima de 3,00 metros a la pared medianera.

En las torres la longitud máxima del retranqueo será igual a 1/3 de la longitud de sus fachadas, pudiendo distribuirse aquél libremente a lo largo de éstas.

Artículo 62.- CUERPOS SALIENTES.

1 - Los cuerpos salientes, tal como se definen en el artículo 41 de las presentes Ordenanzas, no podrán ocupar en su totalidad y en cada planta, más de 1/3 de la longitud de cada fachada en los bloques.

La distribución de los cuerpos salientes que resulten de la aplicación de esta norma podrá efectuarse libremente dentro del mismo edificio, incluso concentrándolos en una o más plantas del mismo, pero respetando siempre una distancia mínima de 1,00 metro a las paredes medianeras.

2 - A pesar de lo dicho en el apartado anterior y atendiendo a las características especiales de las viviendas protegidas, en las Unidades Residenciales R-12 y R-14 se permite aumentar la longitud de los cuerpos volados hasta alcanzar, en cada planta, la mitad de la longitud de la fachada de cada bloque.

3 - En las fachadas de menor dimensión de las torres se permite ocupar, en cada planta, el 100% de su longitud con cuerpos salientes, con la única condición de no poder traspasar dicho porcentaje a las fachadas mayores, en las que se mantiene la misma restricción de ocupación que en el caso de los bloques (1/3 de la longitud), así como la libertad de distribución de los cuerpos salientes.

4 - En edificación residencial se establece un vuelo máximo de 1,00 m para los cuerpos salientes, tanto cerrados como semicerrados o abiertos, con independencia del ancho del vial al que den frente o del espacio libre en el interior de las manzanas o parcelas. Dicho vuelo se medirá en perpendicular al plano de la fachada, en cualquier punto de ésta, y distará como mínimo 1,00 m de la medianera.

5 - En cualquier caso deberá respetarse siempre la altura mínima sobre la rasante de la acera impuesta en el mencionado artículo 41.

Artículo 63.- GÁLIBO DE LA CUBIERTA.

1 - La pendiente de los faldones de cubierta, la altura máxima de la cumbrera y el resto de las condiciones constructivas de la cubierta son las definidas con carácter general en el artículo 45 de las presentes Ordenanzas.

2 - El espacio ocupable bajo la cubierta inclinada podrá destinarse a trasteros, cuartos de instalaciones, salas de reunión para la Comunidad, etc., o como ampliación de las viviendas o de cualquier otro uso compatible situado en la planta inmediatamente inferior, prohibiéndose en cualquier caso la posibilidad de construir más de una planta en el espacio bajo cubierta.

A efectos de cómputo de edificabilidad, se estará a lo dispuesto en el artículo 36 de las presentes Ordenanzas.

3 - Cuando el espacio situado bajo la cubierta se destine a vivienda o a otro uso compatible deberá estar obligatoriamente unido mediante una escalera interior a la vivienda o al uso compatible situado en la planta inferior—que deberá disponer en dicha planta de una superficie mínima de 45 m²—y no podrá tener ningún otro acceso a su mismo nivel desde los elementos comunes del edificio.

Artículo 64.- GARAJES-APARCAMIENTOS.

1 - Como norma general para el uso residencial, dentro de cada parcela se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda (artículo 174.1- A del vigente PGOU de León) o por cada 100 m² construibles en dicho uso (artículo 42 de la LUCyL).

Para el uso comercial y para los otros usos compatibles con el comercial o con el residencial deberá reservarse una plaza de aparcamiento cada 75 m² construídos.

2 - En los edificios situados en calles con pendiente acusada (superior al 2 %) se permite la instalación de garajes en planta semisótano sin que dicha planta consuma edificabilidad ni compute a efectos de la altura máxima del edificio.

3 - Las rampas de acceso a los garajes de los edificios residenciales podrán situarse fuera de la proyección horizontal del edificio y siempre dentro de la parcela correspondiente, sin que por ello se compute su superficie, tal como se indica en el artículo 36 de las presentes Ordenanzas.

4 - Con objeto de controlar la situación de los vados y evitar en lo posible la pérdida de plazas de aparcamiento en superficie, se establece, como norma general, la obligatoriedad de situar los accesos a los garajes o aparcamientos adosados a las medianeras de las parcelas o alejados de éstas una distancia que necesariamente deberá ser múltiplo de 5 metros.

Artículo 65.- PATIOS DE PARCELA.

1 - A los efectos de la presente Ordenanza se consideran patios de parcela a los espacios de titularidad privada ligados a los edificios residenciales.

2 - Todos los patios de parcela de las Unidades Residenciales están considerados en la presente Ordenanza como patios libres (PL).

Artículo 66.- PATIO LIBRE.

1 - Se define como Patio Libre (PL) el espacio constituido por la superficie privada situada sobre rasante y libre de edificación.

2 - Los usos permitidos en el Patio Libre son el uso deportivo al aire libre, y el de espacios libres o zonas verdes. También se permite la instalación en los mismos de rampas de acceso a garajes.

Artículo 67.- SOPORTALES.

1 - Deberán disponerse soportales de carácter público a nivel de planta baja en los bloques lineales ubicados en Unidades Residenciales cuyos planos-ficha de ordenación especifiquen tal obligatoriedad (R-1 y R-8).

2 - Los soportales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar situados en la planta baja y a nivel de la vía pública.
- La anchura y la altura libre mínimas de los mismos serán las indicadas en los planos-ficha correspondientes.
- La cota de la rasante de su pavimento deberá tener continuidad con los viales o espacios públicos colindantes.

Artículo 68.- CERRAMIENTOS DE PARCELAS.

1 - Las parcelas residenciales podrán disponer de un cerramiento que delimite su superficie siempre que en el plano-ficha correspondiente no se indique lo contrario.

2 - Los elementos de cierre podrán estar constituido por cerramientos de obra, limitándose en este caso su altura a 0,50 m sobre la rasante de la acera o pavimento de referencia. No obstante, podrán suplementarse otro metro más mediante verjas u otros elementos metálicos calados.

3 - Si la parte inferior del cierre de la parcela se realiza con fábrica de ladrillo cara vista, deberá utilizarse obligatoriamente el mismo tipo de ladrillo empleado mayoritariamente en la construcción de las fachadas del edificio. En caso contrario, el cerramiento de la parcela deberá acabarse con el mismo tipo de revestimiento que predomine en las fachadas del inmueble o realizarse con elementos metálicos o prefabricados.

Artículo 69.- USO DOMINANTE Y USOS COMPATIBLES.

1 - El uso dominante será el de Vivienda en categoría Plurifamiliar.

2 - Se consideran usos compatibles con el Residencial Plurifamiliar (R) los que se especifican a continuación, según la nomenclatura y clasificaciones contenidas en el capítulo 4º del título tercero de las Ordenanzas del vigente PGOU de León:

- 1 Uso Hotelero, en categorías c, d y e.
- 2 Uso Comercial, en categorías 4ª y 5ª.
- 3 Uso de Oficinas, en categoría 3ª y 4ª.
- 4 Uso Sanitario-Asistencial, en categorías 5ª, 6ª, 7ª y 8ª.
- 5 Uso de Espectáculos y Recreativos, en categorías 4ª y 5ª, así como los locales incluidos en el apartado 3 del artículo 137 del vigente PGOU.
- 6 Uso Deportivo, en categorías 4ª y 5ª.
- 7 Uso Socio-Cultural y Educativo, en categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- 8 Uso de Artesanía, en categorías 1ª, 2ª y 4ª.

9 Uso de Estacionamiento y Servicio del Automóvil en categorías 2ª y 8ª.

10 Otros usos definidos como tales por el Planeamiento vigente.

4 - Los edificios residenciales que se destinen íntegramente a otros usos compatibles, según se especifica en el artículo 59 de las presentes Ordenanzas, podrán albergar todos los usos contemplados en el artículo 191 del vigente PGOU de León con la única excepción del uso industrial, que está prohibido.

Artículo 70.- CONDICIONES DE USO.

1 - Se prohíbe expresamente la ubicación de viviendas en planta baja, salvo en las Unidades Residenciales R-12 y R-14 destinadas a albergar viviendas acogidas a cualquier régimen de protección, en cumplimiento del artículo 38.2 de Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, modificado por la Ley 10/2002 de 10 de julio.

2 - Dentro de la vivienda se permite el uso compatible con el ejercicio de cualquier profesión, función pública u oficina, cuya titularidad corresponda al propietario o inquilino de la misma, su cónyuge o pariente, hasta el tercer grado, que con él convivan, siempre que se cumplan las condiciones que se especifican en los apartados a, b y c del artículo 131 del vigente PGOU de León.

3 - En general, no se permitirá la implantación de otros usos compatibles con el residencial en plantas situadas al mismo nivel o por encima de las destinadas al uso de vivienda.

4 - Cuando en un edificio se ocupe la totalidad de una planta para uno o varios usos distintos al residencial, deberá dotarse a dicha planta de un acceso completamente independiente al de las viviendas.

5 - En las cabeceras de los bloques se permite la agrupación vertical de los usos compatibles enumerados, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La fachada mínima del volumen destinado a otros usos compatibles con el de vivienda será de 10 metros, con independencia de la medida de la fachada lateral o testero.
- Todas las plantas situadas en la vertical deberán estar ocupadas por usos compatibles con el de vivienda.
- Los espacios destinados en cada planta a otros usos compatibles deberán estar superpuestos y ocuparán la misma superficie en todas ellas.
- Dispondrán de acceso independiente al de las viviendas.
- Los cerramientos verticales de separación entre viviendas y locales destinados a otros usos compatibles tendrán un aislamiento acústico mínimo de 60 dBA.

Artículo 71.- CONDICIONES DE VENTILACIÓN.

1 - Deberá asegurarse la completa independencia entre los conductos de ventilación de los garajes y cuartos de calderas o de otras instalaciones respecto de los conductos verticales de ventilación (shunts) de las viviendas y locales comerciales. Así mismo, los conductos de ventilación de las despensas y los baños o aseos de las viviendas serán independientes entre sí e independientes de los previstos para la evacuación de humos y gases de las campanas de las cocinas de las viviendas o de las que puedan instalarse en los locales.

2 - En los locales de la planta baja se preverán los siguientes conductos con salida a cubierta e independientes de los de las viviendas:

- Un conducto vertical de ventilación (shunt) por cada 75 m² o fracción de superficie construida, prohibiéndose expresamente su agrupamiento salvo en los casos en que el proyecto de ejecución incluya la división de la planta baja y asegure un mínimo de un conducto vertical de ventilación por cada 75 m² de local.
- Un conducto vertical para extracción de humos y gases, aire acondicionado u otros usos similares por cada 150 m² o fracción de superficie construida. Estos conductos tendrán una sección igual o superior a 700 cm² (equivalente a un diámetro de 30 cm) y no podrán disponerse en fachada, tal como se indica en el artículo 48 de las presentes Ordenanzas.

En caso de realizar una partición o segregación de los locales comerciales situados en la planta baja, deberá asegurarse la existencia en los mismos de conductos de ventilación.

3 - Se prohíbe la utilización de conductos de ventilación como chimeneas de evacuación de humos y gases de calefacción.

ORDENANZA II: EQUIPAMIENTOS (E).

Artículo 72.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

1 - Se aplicará esta Ordenanza en todas las zonas grafiadas en el plano de Zonificación con la nomenclatura E (Equipamiento).

2 - No se define un uso característico para los Equipamientos de uso y dominio públicos, pudiendo destinarse cada una de las parcelas calificadas como tales a cualquiera de los usos incluidos en los artículos 46 y 47 de las Ordenanzas del vigente PGOU de León o a las definidas en el artículo 38.d de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3 - El único Equipamiento Privado estará destinado a la construcción de un Centro Multiusos, tal como se especifica en la Modificación del vigente PGOU de León recientemente aprobada. Dicho uso estará obligatoriamente fijado en el plano-ficha de la parcela incluido en el presente Plan Parcial.

Artículo 73.- CLASIFICACIÓN.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación se distinguen dos tipos de Equipamientos en función de la titularidad del terreno, que corresponden respectivamente a los códigos E-1 (Equipamiento Público) y E-2 (Equipamiento Privado), ya que la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León permite esta clasificación (artículo 39.2.a).

Artículo 74.- PARCELA MÍNIMA.

1 - No se establece una superficie mínima para las parcelas de Equipamientos.

2 - Al asignar un uso específico a cada parcela, ésta deberá disponer de la superficie mínima indicada en el artículo 269 de las Ordenanzas del vigente PGOU de León para los sistemas complementarios de reequipamiento del suelo urbano, o la que figure en las normativas sectoriales o se pueda definir en los futuros Reglamentos de la Ley 5/1999.

3 - La parcela destinada a Reequipamiento Educativo deberá disponer de una superficie igual o superior a la indicada en la Modificación anteriormente mencionada y en el artículo 269 de las Ordenanzas del vigente PGOU de León.

4 - La parcela destinada al Centro de Usos Múltiples es indivisible.

Artículo 75.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1 - Con independencia de su clasificación pública o privada, las edificaciones que se pretendan construir en las parcelas destinadas a Equipamientos deberán respetar las alineaciones obligatorias que se establecen en los planos-ficha.

Cuando en aquéllos no se especifique ningún tipo de alineación obligatoria, la implantación del edificio será libre, debiendo cumplir únicamente el resto de los condicionantes incluidos en la Ordenanza.

Artículo 76.- ALTURA MÁXIMA.

La altura máxima será la indicada en los planos-ficha correspondientes a la parcela en la que se ubique el edificio, calculada a partir de un módulo de 4,50 metros por planta.

Artículo 77.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1 - Las edificaciones que se construyan en parcelas destinadas a Equipamientos Públicos deberán cumplir las condiciones generales fijadas para los mismos por los artículos 46 D y 47 D de las Ordenanzas del vigente PGOU de León y las específicas de cada uso que les puedan afectar.

2 - El Equipamiento Privado deberá cumplir las condiciones especificadas en el plano-ficha de la parcela que le corresponde.

Artículo 78.- EDIFICABILIDAD.

1 - La edificabilidad máxima de las parcelas destinadas a Equipamientos Públicos será la indicada en el artículo 46 D de las Ordenanzas del vigente PGOU de León, la cual se expresa a continuación en función de su uso:

· Equipamiento Educativo 0,70 m²/m².

- Equipamiento Deportivo 0,30 m²/m².
- Equipamiento Sanitario-Asistencial 2,50 m²/m².
- Equipamiento Socio-Cultural 2,00 m²/m².
- Equipamiento Público-Administrativo 2,50 m²/m².

No obstante, las edificabilidades indicadas podrán aumentarse si se justifica convenientemente la necesidad del incremento.

2 - La edificabilidad máxima de la parcela destinada al Equipamiento Privado será la expresada en el plano-ficha correspondiente, computándose todos los volúmenes que se ejecuten sobre la rasante con las excepciones que le afecten indicadas en el artículo 36 de las presentes Ordenanzas.

Dicha edificabilidad será el resultado de ponderar el aprovechamiento máximo asignado al Equipamiento Privado, que también está indicado en el plano-ficha.

Artículo 79.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

1 - Salvo que se indique lo contrario en los planos-ficha correspondientes, las alineaciones y longitudes de los retranqueos en los edificios destinados a equipamiento serán completamente libres.

2 - Se establece una profundidad máxima para los retranqueos de las plantas situadas por encima de la planta baja de 2,00 metros, tal como se indica en el artículo 40 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 80.- CUERPOS SALIENTES.

1 - Los cuerpos salientes, tal como se definen en el artículo 41 de las presentes Ordenanzas, podrán extenderse a la totalidad del perímetro del edificio en cada una de sus plantas, salvo la planta baja.

2 - Se establece un vuelo máximo de 1,00 m para los cuerpos salientes, tanto cerrados como semicerrados o abiertos. Dicho vuelo se medirá en perpendicular al plano de la fachada, en cualquier punto de ésta.

3 - En cualquier caso deberá respetarse siempre la altura mínima sobre la rasante de la acera impuesta en el mencionado artículo 41.

Artículo 81.- PATIOS INTERIORES.

Se permite la existencia de patios interiores, libres u ocupados, siempre que se cumplan las condiciones impuestas en el artículo 66.1 de las Ordenanzas del vigente PGOU de León para los patios cerrados y en los planos-ficha de ordenación del Plan Parcial y permitan inscribir dentro de los mismos un círculo de al menos 5,00 metros de diámetro.

Artículo 82.- CERRAMIENTOS DE PARCELAS.

1 - Cuando la edificación no esté situada en el borde de la parcela se podrá disponer un cierre de la misma, siempre que en el plano-ficha correspondiente no se indique lo contrario.

2 - El elemento de cierre podrá ser ligero o estar constituido por un cerramiento de obra con una altura máxima de 1,00 m sobre la rasante de la acera o pavimento de referencia, que no obstante podrá suplementarse hasta la altura necesaria mediante verjas u otros elementos metálicos calados.

3 - A pesar de lo indicado en el párrafo anterior, podrán realizarse tramos de cerramiento o machones de obra con una altura superior a un metro cuando sean imprescindibles para empotrar cuadros de contadores u otros elementos ligados al suministro de energía eléctrica, agua o cualquier otro tipo de instalación o servicio necesario para la actividad a desarrollar. Así mismo se permitirá superar la altura indicada anteriormente en la zona de entrada al recinto, con objeto de no condicionar el diseño del acceso.

Artículo 83.- USOS PERMITIDOS Y USOS COMPATIBLES.

1 - Las características específicas de esta Ordenanza posibilitan la existencia de los usos permitidos que se indican a continuación:

- 1 Uso Educativo.
- 2 Uso Deportivo.
- 3 Uso Religioso.
- 4 Uso Socio-Cultural.
- 5 Uso Sanitario-Asistencial.
- 6 Uso de Oficinas y Administrativo.
- 7 Uso Comercial.

8 Uso de Espectáculos y Recreativo.

9 Uso Hotelero y de Aparthotel.

10 Uso de Servicios del Automóvil.

11 Otros usos definidos en el artículo 38.1 de la Ley 5/1999.

En los planos-ficha correspondientes a los Equipamientos se detallan los usos permitidos en cada parcela.

2 - Con carácter general se consideran usos compatibles con todos los enumerados los que se especifican a continuación:

12 Vivienda, únicamente vinculada a la vigilancia o mantenimiento del propio Equipamiento.

13 Garaje-Aparcamiento al servicio de los usos permitidos.

14 Espacios libres en la superficie de parcela no ocupada por la edificación.

3 - Los usos permitidos indicados podrán compatibilizarse entre sí según se indica en la relación adjunta:

· El Uso Educativo será compatible con los usos: Deportivo, Religioso y Socio-Cultural.

· El Uso Deportivo será compatible con los usos: Educativo, Socio-Cultural, Sanitario-Asistencial, Comercial y Espectáculos-Recreativo.

· El Uso Religioso será compatible con los usos: Educativo y Socio-Cultural.

· El Uso Socio-Cultural será compatible con los usos: Educativo, Deportivo, Religioso, Oficinas-Administrativo, Comercial, Espectáculos-Recreativo y Hotelero o de Aparthotel.

· El Uso Sanitario-Asistencial será compatible con los usos: Deportivo, Oficinas-Administrativo y Hotelero o de Aparthotel.

· El Uso Oficinas-Administrativo será compatible con los usos: Deportivo, Socio-Cultural, Sanitario-Asistencial, Comercial, Espectáculos-Recreativo y Hotelero o de Aparthotel.

· El Uso Comercial será compatible con los usos: Deportivo, Socio-Cultural, Oficinas-Administrativo, Espectáculos-Recreativo y Hotelero o de Aparthotel.

· El Uso Espectáculos-Recreativo será compatible con los usos: Deportivo, Socio-Cultural, Oficinas-Administrativo, Comercial y Hotelero o de Aparthotel.

· El Uso Hotelero o de Aparthotel será compatible con los usos: Deportivo, Socio-Cultural, Sanitario-Asistencial, Oficinas-Administrativo, Comercial, y Espectáculos-Recreativo.

ORDENANZA III: CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (CT).

Artículo 84.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

1 - Se aplicará esta Ordenanza en todas las zonas grafiadas en el plano de Zonificación con la nomenclatura CT (Centros de Transformación).

2 - Comprende los espacios reservados en el planeamiento para la instalación de los transformadores necesarios para abastecer de energía eléctrica al sector.

3 - El diseño de los Centros de Transformación, que deberá estar contemplado y perfectamente definido en el Proyecto de Urbanización, se realizará de forma que minimice su impacto visual, salvo que se opte por una solución completamente opuesta que permita un tratamiento casi escultórico, asimilable a otros elementos urbanos del sector integrados en los Espacios Libres Públicos.

Artículo 85.- PARCELA MÍNIMA.

No se establecen condiciones de parcela mínima para los Centros de Transformación.

Artículo 86.- EDIFICABILIDAD.

Los terrenos amparados por esta Ordenanza dispondrán de edificabilidad pero no tienen aprovechamiento lucrativo, debiendo ponerlos a disposición de la compañía suministradora.

Artículo 87.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS.

1 - En los terrenos calificados CT solamente se permitirán edificaciones o instalaciones relacionadas con los transformadores, pudiendo llegar a ocuparse el 100% de la superficie de las parcelas.

2 - La altura máxima de éstas edificaciones, desarrolladas en una sola planta, será de 6,00 metros.

Artículo 88.- USOS PERMITIDOS Y USOS COMPATIBLES.

1 - Se permite el uso de Centros de Transformación (CT) e instalaciones derivadas del suministro de energía eléctrica.

2 - No se contempla la existencia de ningún otro uso compatible con el de los Centros de Transformación.

ORDENANZA IV: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ZV) - (ZJ) - (P).

Artículo 89.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

1 - Se aplicará esta Ordenanza en todas las zonas grafiadas en el plano de Zonificación con las nomenclaturas ZV (Zonas Verdes), ZJ (Zonas de Juegos) y P (Áreas Peatonales).

2 - Comprende los Espacios Libres Públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población.

Artículo 90.- CLASIFICACIÓN.

En el presente Plan Parcial se distinguen tres tipos de Espacios Libres Públicos que corresponden respectivamente a los códigos ZV (Zonas Verdes), ZJ (Zonas de Juegos) y P (Áreas Peatonales).

Artículo 91.- APROVECHAMIENTO.

Los terrenos amparados por esta Ordenanza no tienen aprovechamiento lucrativo, debiendo cederse obligatoriamente al Excmo. Ayuntamiento.

Artículo 92.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS.

1 - En las parcelas definidas como de Espacios Libres Públicos únicamente se permitirá la construcción de edificaciones ligeras como kioscos de golosinas o prensa, pequeños puestos de venta de tabaco, bebidas o flores, templetos de música o similares, servicios e infraestructuras, edificaciones auxiliares, cabinas telefónicas, u otros permitidos por la legislación vigente.

2 - La superficie total ocupada por este tipo de edificaciones no sobrepasará el 5% de la superficie de la parcela sobre la que se asienten.

3 - Cualquiera de las edificaciones o instalaciones permitidas estará separada de los linderos una distancia igual o superior a 5,00 metros. La altura máxima de las edificaciones será de 4,25 metros en una sola planta.

Artículo 93.- USOS PERMITIDOS Y USOS COMPATIBLES.

1 - El único uso permitido es el de Espacios Libres Públicos en cualquiera de las clasificaciones establecidas: Zonas Verdes (ZV), Zonas de Juegos (ZJ) y Áreas Peatonales (P).

2 - Se consideran usos compatibles con los Espacios Libres Públicos los que se especifican a continuación:

· Deportivo de 4ª y 5ª categoría al aire libre.

· Comercial, con una superficie máxima de 5 m² (kioscos de golosinas, prensa, tabaco o flores) o de 10 m² (puestos de bebidas).

· Instalaciones de servicio (almacén de útiles de limpieza, aseos, invernaderos y en general cualquier instalación de servicios accesorios al uso de la zona).

Artículo 94.- CONDICIONES DE USO.

La instalación de cualquiera de los usos indicados en el artículo anterior deberá contar con el consentimiento del Excmo. Ayuntamiento.

ORDENANZA V: VIARIO Y COMUNICACIONES (V).

Artículo 95.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

1 - Se aplicará esta Ordenanza en todas las zonas grafiadas en el plano de Zonificación con la nomenclatura V (Viario y Comunicaciones).

2 - Comprende toda el área adscrita a los espacios públicos de relación y viales de comunicación entre las diversas zonas del sector o de éste con el resto de la ciudad, que habrán de ser cedidos obligatoriamente al Excmo. Ayuntamiento.

Artículo 96.- CLASIFICACIÓN.

1 - Se distinguen dos tipos de viales en función de su pertenencia al Sistema Complementario o al Sistema Local.

2 - Los Viales de Sistema Complementario son los que establecen las conexiones del sector con el resto de la ciudad.

3 - Los Viales de Sistema Local son los que facilitan y resuelven la circulación interna tanto de la zona Universitaria como de la zona Residencial.

Artículo 97.- USO PERMITIDO Y USOS COMPATIBLES.

1 - El único uso permitido es el de Viario y Comunicaciones (V).
2 - Solamente se consideran compatibles el uso de Aparcamiento en superficie y otros usos compatibles (kioskos, paradas de autobuses, vallas publicitarias, etc.).

Artículo 98.- CONDICIONES DE USO.

1 - La red viaria tendrá la utilización habitual así como la de aparcamiento en las zonas fijadas en los planos.

Artículo 99.- CONDICIONES ESPECÍFICAS.

1 - En los terrenos calificados por esta Ordenanza únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, instalaciones o señales al servicio del tránsito rodado o peatonal y construcciones provisionales, siempre de acuerdo a la normativa municipal vigente.

2 - Los elementos o instalaciones permitidos se situarán de forma que no obstaculicen la circulación o el aparcamiento de vehículos ni el tránsito de los peatones, de acuerdo a las Ordenanzas municipales y a lo dispuesto en el artículo 17 del vigente Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León.

3 - Deberán pavimentarse con adoquín prefabricado de hormigón u otro material de similares características todos los aparcamientos dispuestos, en línea o en batería, en los laterales de los viales de circulación y el aparcamiento situado frente al Colegio de los Jesuitas.

REGULACIÓN DE USOS.

Artículo 100.- CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

1 - Además de las condiciones que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación establecidas en el título tercero, capítulo 4º del vigente PGOU de León y cuantas se deriven de las Ordenanzas que correspondan en virtud de la zona en que se encuentre.

2 - Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas deberá cumplir las condiciones de su respectivo uso.

3 - En cualquier caso, deberán cumplir la normativa sectorial que les sea de aplicación.

Artículo 101.- USO VIVIENDA.

Está regulado por el artículo 131, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente PGOU de León y por todos los artículos que le afecten de las presentes Ordenanzas.

Artículo 102.- USO HOTELERO.

Está regulado por el artículo 132, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente PGOU de León.

Artículo 103.- USO COMERCIAL.

Está regulado por el artículo 134, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente PGOU de León.

Artículo 104.- USO DE OFICINAS Y ADMINISTRATIVO.

Está regulado por el artículo 135, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente PGOU de León.

Artículo 105.- USO SANITARI O-ASISTENCIAL.

Está regulado por el artículo 136, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente PGOU de León.

Artículo 106.- USO DE ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO.

Está regulado por el artículo 137, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente PGOU de León.

Artículo 107.- USO DEPORTIVO.

Está regulado por el artículo 138, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente PGOU de León.

Artículo 108.- USO SOCIO-CULTURAL Y EDUCATIVO.

Está regulado por el artículo 139, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente PGOU de León.

Artículo 109.- USO RELIGIOSO.

Está regulado por el artículo 140, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente PGOU de León.

Artículo 110.- USO DE ARTESANÍA.

Está regulado por el artículo 141, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente PGOU de León.

Artículo 111.- USO DE ESTACIONAMIENTO, GARAJE-APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL.

Está regulado por los artículos 143 al 160, incluidos en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente PGOU de León y por los artículos 24.2, 46 y 64 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 112.- USO DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

1 - Comprende el suelo constituido fundamentalmente por plantaciones de arbolado y zonas ajardinadas, zonas de juegos o por plazas y paseos peatonales, y destinado a garantizar la salubridad, expansión, recreo, reposo y ocio de la población, así como la protección y aislamiento entre las distintas zonas y la obtención de buenas condiciones ambientales.

2 - Está regulado por los artículos 87 a 92 de la Ordenanza IV incluida en las presentes Ordenanzas.

Artículo 113.- USO DE VIARIO.

1 - Comprende el suelo constituido por los terrenos destinados al transporte y las comunicaciones.

2 - Está regulado por los artículos 93 a 97 de la Ordenanza V incluida en las presentes Ordenanzas.

Cualquier modificación del Plan General que amplíe los derechos contenidos en éstas Ordenanzas será incorporada automáticamente al presente Plan Parcial.

OTROS DOCUMENTOS:

- Estudio económico-financiero.

- Plan de etapas.

- Anexos:

ANEXO I: Propuestas alternativas.

ANEXO II: Cuadros.

ANEXO III: Relación de parcelas existentes.

ANEXO IV: Relación de propietarios de terreno.

ANEXO V: Estructura de la propiedad del suelo.

ANEXO VI: Convenio urbanístico.

ANEXO VII: Autorización especial de uso en suelo no urbanizable.

Contra este 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 publicación del presente anuncio.

No obstante, con carácter potestativo y previo al anterior recurso, se puede interponer recurso de reposición en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de publicación del presente anuncio, 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 aquél 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 61.2 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

León, 29 de septiembre de 2003.-El Alcalde, P.D. Humildad Rodríguez Otero.

7408

3.186,40 euros