



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración. —Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171. Imprime. — Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.—Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.—E-mail: dlimpre@argored.com	Viernes, 30 de enero de 2004 Núm. 24	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. No se publica domingos ni días festivos.																					
SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Precio (€)</th> <th>IVA (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anual</td> <td>47,00</td> <td>1,88</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>26,23</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>Trimestral</td> <td>15,88</td> <td>0,63</td> </tr> <tr> <td>Franqueo por ejemplar</td> <td>0,26</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicio corriente</td> <td>0,50</td> <td>0,02</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicios anteriores</td> <td>0,59</td> <td>0,02</td> </tr> </tbody> </table>		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.	INSERCIONES 0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios. Carácter de urgencia: Recargo 100%.
	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																					

SUMARIO

	<u>Página</u>		<u>Página</u>
Subdelegación del Gobierno	—	Administración Local	1
Diputación Provincial	—	Administración de Justicia	—
Administración General del Estado	—	Anuncios Particulares	—
Administraciones Autonómicas	—	Anuncios Urgentes	—

Administración Local

Ayuntamientos

LEÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN "CARRETERA DE CARBAJAL 2": ESTUDIO DE DETALLE Y ESTATUTOS: NOTIFICACIÓN POR EDICTO

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 10 de diciembre de 2003, mediante el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Estudio de Detalle y el de Estatutos de la Unidad de Actuación "CARRETERA DE CARBAJAL 2", según documentación promovida por don Amador Benavides García, 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. JOSÉ LUIS MORÁN MARTÍNEZ
 Dª MANUELA CAMACHO LORENZO
 D. FERMÍN GARCÍA PAZ

"Participo a Vd. que el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 10 de diciembre de 2003, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

15.- UNIDAD DE ACTUACIÓN "CARRETERA DE CARBAJAL 2": ESTUDIO DE DETALLE Y ESTATUTOS: APROBACIÓN DEFINITIVA.- Por unanimidad, se acordó aprobar, en sus propios términos, la propuesta formulada por la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo, Vivienda, Obras, Infraestructuras y Parque Móvil de 5 de diciembre de 2003, con el contenido siguiente:

"Se acordó proponer al Pleno Municipal la adopción del siguiente acuerdo:

Se dio cuenta de los expedientes números 74/2003 y 137/2003, de la Adjuntía de Urbanismo, promovidos por don Amador Benavides García, en su calidad de representante de la entidad mercantil "CONS-

TRUCCIONES BENAVIDES GARCÍA SL" y varios propietarios de terrenos integrados en la Unidad de Actuación "CARRETERA DE CARBAJAL 2", 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 tramitación y ulterior aprobación de los siguientes instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, presentados los días 4 de abril y 8 de mayo de 2003:

137/2003.- Proyecto de ESTUDIO DE DETALLE, redactado en cumplimiento de la previsión contenida en Plan General de Ordenación Urbana de esta ciudad según expediente de modificación aprobado por Orden de la Consejería de Fomento de 25 de julio de 2002.

74/2003.- Proyecto de ESTATUTOS de la Junta de Compensación. Vista la citada Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, publicada en el *Boletín Oficial de Castilla y León* de 7 de agosto de 2002, y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de 19 de octubre de 2002, que tiene como objeto la aprobación definitiva de una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León en virtud de la cual se delimita efectivamente un ámbito de suelo denominado "Carretera de Carbajal 2", situado al Norte del Sector Carbajal Oeste y del Área 18, clasificándolo como suelo urbano, con inclusión en una Unidad de Actuación y con sometimiento al desarrollo de un Estudio de Detalle cuya finalidad es la de ordenación de volúmenes para la edificación de viviendas unifamiliares y la obtención gratuita de zonas verdes a lo largo del río Bernesga. También prevé la obtención gratuita de la red viaria definida, incluida la posible afección de la Ronda Norte. Otros parámetros que se fijan para el área son los siguientes:

Edificabilidad máxima: 0,32 m²/m²
 Altura máxima: 2 plantas
 Número máximo de viviendas: 10 viv./Ha.

Igualmente, la citada modificación recogía para el área una determinada ordenación de la red viaria local y una reserva para zona verde de nivel general, entendiéndose que el Estudio de Detalle que se desarrolle deberá complementar estos elementos de la ordenación con algunos aspectos correspondientes a la regulación volumétrica de la edificación. No se contemplaba la necesidad de reservar suelos con destino a equipamientos.

RESULTANDO.- Que, con respecto al Proyecto de Estudio de Detalle presentado el día 8 de mayo de 2003, se emitió informe por los Técnicos Municipales del Gabinete de Urbanismo de fecha 16 de mayo en el que ponen de manifiesto, entre otras, las siguientes consideraciones:

Las determinaciones antes señaladas corresponden a una modificación de Plan General redactada con arreglo al régimen legal anterior al de la vigente Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, debiéndose precisar que esta disposición legal establece algunos aspectos novedosos para esta clase de suelo y también para la figura de los Estudios de Detalle que la desarrollan. Efectivamente, según las disposiciones transitorias de la citada Ley, el régimen del suelo urbano con unidad de actuación delimitada, debe asimilarse al del suelo urbano no consolidado, siendo a la figura del Estudio de Detalle, de acuerdo con el artículo 45 de dicha Ley, a quien corresponde establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que ya hubiera establecido el planeamiento general, en su caso. Igualmente, de acuerdo también con dicho artículo 45, las determinaciones de ordenación detallada a establecer por el Estudio de Detalle, serían las que se señalan en el artículo 42 de la citada LUCyL, y cuando éstas ya estuvieran establecidas por el Plan General, el Estudio de Detalle podrá limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarlas o completarlas.

Por lo tanto, el alcance del presente Estudio de Detalle, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, deberá ser más amplio que el que tradicionalmente se atribuye a esta figura de planeamiento, por cuanto, el documento que desarrolle este ámbito, debe efectivamente incorporar estos nuevos contenidos. En el caso que nos ocupa, tal como se ha señalado, la modificación de Plan General establecía, con independencia de los parámetros edificatorios generales, algunos elementos de la ordenación para el área, que no llegan a completar todos los necesarios legalmente, y que consistían fundamentalmente en la implantación de una red viaria local esquemática, además de una reserva de zona verde de sistema general adosada al río, en continuidad con la planteada para los sectores de suelo adyacentes.

Por otra parte, en el Estudio de Detalle presentado, se ha procedido a introducir algunos reajustes en lo relativo a la citada red viaria local, con desplazamiento hacia el sur de la rotonda prevista en el Plan General, situándola en una intersección viaria que resulta más racional, cuestiones con las que estos servicios técnicos muestran su conformidad, entendiéndose que ello resulta conforme a norma, toda vez que de acuerdo con lo señalado anteriormente, la LUCyL atribuye efectivamente a los Estudios de Detalle facultades para modificar o completar las determinaciones de ordenación detallada que se hubiesen establecido en el planeamiento general. En cualquier caso, se informa que con la red viaria planteada se mantienen los enlaces viarios previstos en el Plan General con respecto a los terrenos y sectores adyacentes situados al sur y al este, a fin de garantizar la continuidad del sistema, así como también los que corresponden a las previsiones de la revisión del Plan General de Ordenación para los suelos a desarrollar al Norte del área.

Se contempla igualmente la reserva de suelo para zona verde de sistema general a situar en la zona oeste del sector.

Por lo demás, sin perjuicio de algunas cuestiones subsanables, el Estudio de Detalle presentado contiene básicamente el desarrollo documental necesario así como las determinaciones exigibles por el artículo 42 de la LUCyL, adecuándose también a los parámetros edificatorios globales establecidos por el Plan General para el área, como son los de uso, edificabilidad o aprovechamiento y densidad máxima de viviendas. Se establece una única Unidad de Ejecución, que en definitiva ya venía establecida por el Plan General, una única etapa de dos años para la ejecución de las obras de urbanización, contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y se propone indicativamente un sistema de gestión por Compensación.

En lo que se refiere a las reservas locales exigidas por la LUCyL, se justifica por una parte la reserva de aparcamientos a razón de dos plazas por cada 100 m² cuadrados en el uso predominante, una de ellas de uso público (estas últimas en número de 327 plazas), y de

15 m² de reserva de suelo para equipamientos y espacios libres públicos por cada 100 m² construibles en el uso predominante, concretada en una parcela de 8.265,09 m². Se reflejan a continuación los aspectos numéricos más importantes contenidos en el documento:

Superficie ámbito: 99.602,91 m²
 Aprovechamiento total (0,32 m²/m²): 31.872,93 m²
 Espacios libres nivel general: 17.664,80 m²
 Equipamientos (>15 m²/100 m² construibles): 8.265,09 m²
 Número de parcelas resultante (<10 viv./Ha): 98

En relación con la cuestión de las reservas para sistemas locales, por los Técnicos Municipales se alude a la controversia existente acerca de cómo debe interpretarse la exigencia contenida en la ley, en el sentido de si es necesario reservar, para el suelo urbano no consolidado, 15 m² por cada 100 m² construibles en el uso predominante para espacios libres, y otros 15 m² para equipamientos, o si, por el contrario, son 15 m² en total para ambos usos. La reserva para equipamientos que se efectúa en el E.D. cubriría la exigencia que se deduce de la segunda opción, pero no llega a alcanzar la que se deduce de la primera aun cuando se aproxima bastante, a la vista de los aspectos numéricos señalados.

Señalado lo anterior, por los Técnicos Municipales se citan determinadas deficiencias, de carácter subsanable, de que adolece el documento presentado.

RESULTANDO.- Que, con fecha 24 de julio de 2003, se presenta por el promotor un nuevo documento que modifica puntualmente el anterior, en lo que se refiere a las reservas previstas para espacios libres públicos y equipamientos en el artículo 42.2.a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Con respecto a dicho documento se emite informe de fecha 24 de julio por los Técnicos del Gabinete de Urbanismo Municipal en que señalan que se amplían las reservas para equipamientos y espacios públicos previstas en el citado artículo 42 de la LUCyL, que pasan de 8.265,09 m² a 9.565,28 m², de forma que se alcanzarían los mínimos previstos en dicho precepto sea cual sea la interpretación que del mismo se haga, proponiendo, en consecuencia, la aprobación inicial del E.D. sin perjuicio de la subsanación de las deficiencias ya expuestas en el informe emitido el día 16 de mayo de 2003.

Asimismo en el citado documento se subsana un error en lo que se refiere a la superficie total de la Unidad, que de acuerdo con la última medición es sensiblemente mayor a la que obra en el ejemplar presentado con anterioridad. Cuya rectificación es informada favorablemente por los Técnicos Municipales del Gabinete de Urbanismo.

Como consecuencia de estas modificaciones, los aspectos numéricos más importantes del documento pasan a ser los siguientes:

Superficie ámbito: 99.638,30 m²
 Aprovechamiento total (0,32 m²/m²): 31.884,26 m²
 Espacios libres nivel general: 17.664,80 m²
 Equipamientos (>15 m²/100 m² construibles): 9.565,28 m²
 Número de parcelas resultante (<10 viv./Ha): 98

RESULTANDO.- Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 52.4 de la LUCyL se han recabado informes de la Excm. Diputación Provincial, de la Consejería de Fomento, de la Demarcación de Carreteras de Castilla y León Occidental y de la Confederación Hidrográfica del Duero.

RESULTANDO.- Que, en sesión celebrada por la Comisión Municipal de Gobierno con fecha 30 de julio de 2003, se acuerda aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación "Carretera de Carbajal 2", abriéndose el preceptivo trámite de información pública previsto en el artículo 52.2 de la LUCyL, durante el cual deberán subsanarse las deficiencias señaladas por los Técnicos Municipales y presentar para la aprobación definitiva un documento refundido que recoja todas y cada una de las modificaciones necesarias. Asimismo, en dicha sesión, se acuerda aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación presentado por los Promotores, con apertura del trámite de audiencia previsto en el

artículo 81.1.1 de la LUCyL, durante el cual todos los propietarios afectados podrán formular cuantas alegaciones estimen pertinentes a cuyo efecto se practicarán las notificaciones correspondientes a todos los titulares que consten en el Catastro y en el Registro de la Propiedad.

CONSIDERANDO.- Que, durante el plazo de información pública del anterior acuerdo, efectuada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 206, de 8 de septiembre de 2003, *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 177, de 12 de septiembre de 2003, prensa local de 23 de agosto de 2003 y Tablón de anuncios municipal, no consta se haya formulado alegación alguna. Asimismo, practicada la preceptiva notificación a los titulares registrales y catastrales en relación con el Proyecto de Estatutos, no consta la presentación de alegaciones durante el trámite de audiencia.

CONSIDERANDO.- Que obran en el expediente los siguientes Informes emitidos por los organismos competentes:

- Informe emitido el 4/08/2003 por el Jefe de la Unidad de Carreteras en León indicando que de la documentación presentada no se desprende que se afecte a carreteras de titularidad estatal dependientes de esa Unidad, por lo que se devuelve el Proyecto.

- Informe emitido el 22/08/2003 por el Comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Duero, indicando que no tiene nada que oponer al Proyecto siempre que se cumplan todas las prescripciones señaladas en el Informe.

- Resolución dictada por el Ilmo. Sr. Presidente de la Excm. Diputación Provincial con fecha 15 de septiembre de 2003 en la que, tras constatar el cumplimiento por el Estudio de Detalle de las determinaciones establecidas en la Ley y en el planeamiento urbanístico, decreta que la escala de planos presentada, de 1/2.000, no es la adecuada, y que no se justifica la necesidad de un tramo de vial en fondo de saco, paralelo a la carretera de Carbajal, advirtiendo que el Proyecto de Reparcelación necesariamente tendrá que concretar las parcelas asignadas para el cumplimiento de la cesión obligatoria al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento medio sectorial.

- No consta la emisión de Informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, por lo que éste ha de entenderse favorable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la LUCyL.

CONSIDERANDO.- Que, en lo que respecta a las observaciones formuladas por la Diputación Provincial, ha de precisarse que éstas no tienen carácter vinculante y exceden de la competencia urbanística provincial. Por otra parte, el trazado de la red viaria propuesta se ha justificado debidamente en el expediente, tal como se ha informado por los Técnicos Municipales, manteniéndose los enlaces previstos en el Plan General con respecto a los terrenos y sectores adyacentes, situados al sur y al este, a fin de garantizar la continuidad del sistema, así como también los que corresponden a las previsiones de la revisión del Plan General de Ordenación para los suelos a desarrollar al Norte del área.

CONSIDERANDO.- Que, con fecha 24 de noviembre de 2003, se presentan por los Promotores ejemplares completos y corregidos del Estudio de Detalle, emitiéndose al respecto el pertinente Informe por los Técnicos del Gabinete de Urbanismo Municipal de fecha 1 de diciembre de 2003 en el que señalan que con dicha documentación se subsanan y refunden las diversas cuestiones señaladas en los informes técnicos obrantes en el expediente. Dándose, pues, cumplimiento a todas las determinaciones exigidas por la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Y CONSIDERANDO lo dispuesto en los artículos 45, 55.1, 60 y 61 (Estudio de Detalle) y 80 y 81 (Estatutos) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de 23 de junio de 1978, y 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 al mismo por la Ley 11/1999, de 21 de abril), SE ACORDÓ:

1º.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación "CARRETERA DE CARBAJAL 2", del Plan General de Ordenación Urbana de León, de suelo urbano no consolidado, promovido por don Amador Benavides García, en representación de Construcciones

Benavides García SL, y otros, de conformidad con el Proyecto presentado en este Ayuntamiento el día 24 de noviembre de 2003, redactado por el Arquitecto don Nathael Calleja Rodríguez, cuyo objeto es completar la ordenación detallada de la citada Unidad de Actuación.

Por los Promotores habrán de cumplirse las prescripciones señaladas por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Duero en su informe de fecha 22/08/2003, de cuya copia se les da traslado.

2º.- Notificar el presente acuerdo, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 61.2 y 140.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad, a la Confederación Hidrográfica del Duero y a la Administración de la Comunidad Autónoma, adjuntando al oficio de notificación a esta última un ejemplar del instrumento aprobado con todos sus planos y documentos.

3º.- Publicar este acuerdo de aprobación definitiva en el *Boletín Oficial de Castilla y León* y de la provincia, con las particularidades previstas en el artículo 61.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

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

5º.- Aprobar los ESTATUTOS de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación "Carretera de Carbajal 2", de conformidad con la documentación presentada el día 4 de abril de 2003 por la representación de la entidad mercantil "Construcciones Benavides García SL", y avalada por otros propietarios de terrenos a los que corresponde más del 50% del aprovechamiento de la citada Unidad.

6º.- El presente acuerdo se notificará a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro, y se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, incorporando al anuncio el contenido íntegro de los Estatutos objeto de aprobación.

7º.- 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.

8º.- 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 la Técnico Adjunta al Jefe de Servicio de Urbanismo y Patrimonio, de fecha 4 de diciembre de 2003, que se aprueba expresamente; la práctica de los asientos que correspondan y el depósito de los Estatutos (artículo 81.1 b) Ley de Urbanismo de Castilla y León).

9º.- 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 "CARRETERA DE CARBAJAL 2" 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: Don Javier Chamorro Rodríguez.

- Representante del Consejo Rector: Don Francisco Javier 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.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos.

León, 13 de enero de 2004.-EL ALCALDE, P.D., Humildad Rodríguez Otero.

443

285,60 euros

* * *

APROBACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "CARRETERA DE CARBAJAL 2"

El Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de diciembre de 2003, acordó aprobar el proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación "CARRETERA DE CARBAJAL 2", según documentación promovida por don Amador Benavides García y otros propietarios a los que corresponde más del 50% del aprovechamiento de la citada Unidad.

Lo que se hace público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 81.1.b. de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Asimismo, se significa que 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 del presente anuncio.

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.

El contenido íntegro de los Estatutos objeto de aprobación, es el que se transcribe a continuación:

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN, CARRETERA CARBAJAL 2 DEL PLAN GENERAL DEL P.G.O.U. DE LEÓN

DISPOSICIONES GENERALES

DENOMINACIÓN

ARTÍCULO 1.-

La Entidad urbanística colaboradora se constituye bajo la denominación de "Junta de Compensación Unidad de Actuación Carretera Carbajal 2", así denominada por el P.G.O.U. de la localidad de León, de acuerdo con la nueva terminología asignada por la Ley 8/99 de Urbanismo de Castilla y León. La Junta de Compensación se registrará por lo dispuesto en la legalidad vigente y, en concreto, por las leyes siguientes, en cuanto estén vigentes en la actualidad.

A.- Normativa Estatal:

-Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto aprobado por Real Decreto 1.346/76 de 9 de abril; Ley 8/90 de 25 de julio recogida en el texto refundido sobre Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de junio, que tendrá carácter subsidiario y supletorio, respecto de las Normas que después se especifican.

-Ley 6/98 de 13 de abril Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

-T.R. de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992 en aquellos preceptos no declarados inconstitucionales por la STC 61/97 y en los no derogados por la anterior Ley 6/98.

-Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Real Decreto 2159/78).

-Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/78).

-Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/78).

Con respecto a estos tres últimos son aplicables los artículos contenidos en el Decreto 223/99 de 5 de agosto de la Junta de Castilla y León.

B.- Normativa Autonómica:

-Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

NATURALEZA JURÍDICA

ARTÍCULO 2.-

La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

ARTÍCULO 3.-

La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.

ARTÍCULO 4.-

La Junta de Compensación tendrá por objeto la actuación por compensación y la urbanización de los terrenos incluidos en la UA Carretera Carbajal 2 del P.G.O.U. de León, de acuerdo con la modificación establecida por la Orden de 25 de julio de 2002 (BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 240 de 19 de octubre de 2002) de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio, por la que se aprueban definitivamente las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de León, y entre ellas la subsanación de deficiencias de la modificación nº 31, siendo la delimitación de la Unidad: al Norte linda con María Gutiérrez García. Herederos de Gabriela García Gil. Fermín García de Paz y Julián Fernández Sánchez. Sur: PAU 18. Este: Carretera de Carbajal. Oeste: Ribazo del Río Bernesga, con una superficie de 99.768,72 metros cuadrados; con tal finalidad practicará las operaciones necesarias para distribuir entre los asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicarlas y desarrollar en definitiva la UA.

ARTÍCULO 5.-

La Junta de Compensación tendrá capacidad jurídica plena, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (L.U.), en el Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.) y en los presentes Estatutos, siendo fines primordiales de la Entidad para la consecución del objetivo propuesto:

a) Redactar, en su caso, e impulsar la tramitación del Proyecto de Actuación, Reparcelación, Urbanización y Expropiación en su caso.

b) La ejecución de las obras de urbanización.

c) Su actuación a todos los efectos como Entidad Urbanística colaboradora.

d) La cesión de los terrenos de uso público, ya urbanizados, al Ayuntamiento.

e) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Colaboradoras Urbanísticas, así como en el Registro Mercantil si se emiten obligaciones o se estima conveniente.

f) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones.

g) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.

h) Incorporación de los terrenos a la Junta, que no presupone la transmisión de la propiedad, sino la facultad de disposición con carácter fiduciario, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

i) Formalización de operaciones de crédito para la urbanización, con la garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.

j) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.

k) El ejercicio del derecho a exigir de las empresas que prestaren los servicios, salvo en la parte que, según su reglamentación deban contribuir los usuarios, el reembolso de aquellos gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica y/o de cualquier otro tipo.

l) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales del Impuesto de Bienes Inmuebles establecidos en la Ley del Suelo y cualquier otro que sea procedente.

m) Adjudicar las parcelas resultantes entre los miembros de la Junta.

n) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, en base a la legislación vigente.

ÓRGANO URBANÍSTICO BAJO CUYO CONTROL ACTÚA:

ARTÍCULO 6.-

1.- La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de León, el cual controlará y fiscalizará su gestión.

2.- En el ejercicio de esa función de control de la actuación de la Entidad, corresponden al Ayuntamiento:

a) Aprobar los Estatutos y las modificaciones que se acuerden por la Junta.

b) Designar representante en la Junta de Compensación, con independencia de su presencia como propietario, si así concurriera.

c) Aprobar la constitución de la Junta e impulsar su inscripción.

d) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por miembros de la Junta.

e) Resolver los recursos que se interpongan contra los acuerdos de la Junta.

f) Ejercicio de la expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, cuando estos Estatutos prevén la expropiación en caso de incumplimiento.

g) Cuantas otras atribuciones, le vengan fijadas por la legislación urbanística y local.

ÁREA DE ACTUACIÓN

ARTÍCULO 7.-

El área de actuación está constituida por todos los terrenos comprendidos en la delimitación de la Unidad de Actuación, tal y como se describen en el art. 4.

DURACIÓN

ARTÍCULO 8.- La Entidad tendrá una duración indefinida desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras hasta el cumplimiento de sus fines, a no ser que se produzca su disolución, que no podrá realizarse en tanto no se haya cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística, salvo que se produzca disolución en los términos señalados en el art. 39 de los presentes Estatutos.

DOMICILIO

ARTÍCULO 9.-

1.- La Entidad tendrá como domicilio a efecto de notificaciones en la Avenida Reino de León, nº 1-Bajo de León.

2.- El cambio de domicilio, dentro de la localidad requerirá acuerdo de la Asamblea General del que se dará cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Colaboradoras.

ARTÍCULO 10.-

Los presentes Estatutos son reglas de organización y funcionamiento de la Junta.

Presentados los Estatutos por los propietarios habilitados para ello, el Ayuntamiento los notificará a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad, a cuyo efecto se acompaña Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad de León Número Uno y a los titulares que consten en el catastro, a cuyo efecto se acompaña la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de las fincas, así como RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS AFECTAS A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN, otorgándoles un plazo de Audiencia de quince días.

Finalizado dicho plazo, el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación de los Estatutos, introduciendo las modificaciones que procedan, este acuerdo se notificará a los propietarios y titulares señalados en el párrafo anterior y se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

El Ayuntamiento deberá cumplir hasta la aprobación definitiva de los Estatutos y para la constitución de la Junta de Compensación todos los trámites establecidos en el art. 81 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

La modificación de los Estatutos, requiere acuerdo en Asamblea General, votando favorablemente por miembros que representen, al menos el 50 por 100 del aprovechamiento de la Unidad.

ARTÍCULO 11.-

En desarrollo de los criterios señalados en la Ley, se redactará en su día, el Proyecto de Actuación, en que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento y el importe de las compensaciones en metálico si fueran procedentes, las obligaciones del urbanizador, etc. Aprobado el Proyecto por el Ayuntamiento de Compensación y por el Ayuntamiento, incluyendo el de reparcelación, éste servirá de título para la adjudicación de los terrenos.

ASOCIADOS

ARTÍCULO 12.-

1.- La Junta quedará integrada por:

Las personas físicas o jurídicas propietarios de los terrenos, sean promotoras o adheridas a la misma.

Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella durante el plazo de información pública o en el plazo de tres meses a partir de la publicación por el Ayuntamiento del acuerdo de aprobación por éste de los Estatutos, que se les hará personalmente, además de publicarse en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

La incorporación o adhesión será siempre en escritura pública y se solicitará a través del Registro del Ayuntamiento, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos aprobados y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, adjuntando la documentación acreditativa de dicha propiedad.

ARTÍCULO 13.-

Determinados de forma definitiva los elementos personales, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la Entidad dentro del plazo de tres meses, realizándose la convocatoria por carta certificada, al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de la convocatoria.

La constitución se hará mediante escritura pública, en la que deberá constar:

a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.

b) Relación de fincas de la que son titulares.

c) Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector.

d) Acuerdo de constitución.

Los afectados que no otorguen la escritura, podrán consentir su incorporación a la escritura de adhesión, dentro del plazo de tres meses desde la fecha de la publicación, y si no comparecen se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación.

Copia actualizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la escritura a la Comisión Territorial de Urbanismo para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

ARTÍCULO 14.-

Con independencia de la designación de un representante del Ayuntamiento como órgano de control que es, en el caso de que el derecho del Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento medio se haya de hacer efectivo en terrenos, la Corporación Municipal no se integrará en la Junta de Compensación como un propietario más, al estar excluido de contribuir.

Si, de acuerdo con la posibilidad que prevé la Ley de Urbanismo, el derecho del Ayuntamiento se ha de hacer en metálico, éste tampoco tendrá la consideración de miembro de la Junta de Compensación.

ARTÍCULO 15.-

Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente fondos o medios necesarios para la urbanización.

La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la empresa de los compromisos al respecto y la adopción del acuerdo con el voto favorable del 50 por 100 de las cuotas de la Unidad.

Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso, que éstas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.

Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa urbanizadora, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización no estarán obligados a ceder aprovechamiento a los efectos de las adjudicaciones de dichos propietarios y a la empresa urbanizadora.

ARTÍCULO 16.-

Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados, se les dará el destino que señala la legislación civil, y si se adjudican inmuebles se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.

En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociados, respondiendo solidariamente frente a la entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición, si no designaren representante en el plazo que la Junta señale, será nombrado por ésta, con aprobación municipal.

En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

ARTÍCULO 17.-

La incorporación de los propietarios no presume transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles.

La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Junta, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas.

El procedimiento expropiatorio es el establecido en la legislación urbanística para actuaciones aisladas, y en cuanto a la valoración, se estará a lo señalado en la Ley.

Los miembros de la Entidad Urbanística podrán enajenar terrenos o su participación en la misma con las siguientes condiciones y efectos:

a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia.

b) El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de todo ello en el título de transmisión.

DERECHOS**ARTÍCULO 18.-**

Los miembros de la Junta tendrán los siguientes derechos:

a) Asistir por sí, o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho que ostente y presentar proposiciones y sugerencias.

b) Elegir a los miembros de los Órganos de Gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.

c) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad en los términos y condiciones que señale el artículo precedente.

d) Recibir los terrenos que, como resultado de la aplicación del sistema, les correspondan y las diferencias de adjudicación en metálico.

e) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes. Todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.

f) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta. Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la Entidad.

OBLIGACIONES**ARTÍCULO 19.-**

1.- Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta, los asociados están obligados a:

a) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

b) Señalar su domicilio y sus cambios a efectos de domiciliación, para constancia en la Secretaría de la Junta.

c) Pagar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se giren, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.

d) Notificar a la Junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir terrenos y su participación en ella.

e) Regularizar la titularidad y su situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale la Asamblea General.

f) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

ÓRGANOS DE LA JUNTA**ÓRGANOS DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA****ARTÍCULO 20.-**

Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

a) Asamblea General.

b) Presidente.

c) Secretario.

d) Gerente, en su caso.

LA ASAMBLEA GENERAL**ARTÍCULO 21.-**

La Asamblea General estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación. Tendrán carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria por lo menos dos veces al año: una en los tres primeros meses de cada ejercicio, para aprobar la memoria, cuentas y balance, y otra en los tres últimos, para aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente.

Serán su Presidente y Secretario los que elija la Asamblea General, y formará parte de la Asamblea el representante del Ayuntamiento.

La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario, cuando lo acuerde su Presidente, o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el 50% de las participaciones. En este supuesto se ha de convocar la Asamblea en los quince días siguientes a sus solicitud y celebrarse antes de otros quince días.

Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse Asamblea si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

ARTÍCULO 22.-

La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

a) La aprobación del presupuesto de cada ejercicio y el nombramiento de censores de cuentas.

b) El examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la memoria y cuentas del ejercicio anterior.

c) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.

d) La imposición de derramas extraordinarias, para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.

e) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre bienes y derechos de la Junta.

f) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

g) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.

h) Resolver la incorporación de empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementos de la misma.

i) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en estos Estatutos.

j) En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta.

ARTÍCULO 23.-

Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente, mediante carta certificada con acuse de recibo remitida a los miembros de la Junta con ocho días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.

Con la misma antelación se fijará un anuncio en el domicilio social.

La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare la urgencia por mayoría de las cuotas de asistencia.

En la convocatoria a las asambleas generales ordinarias se indicará respectivamente, que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la memoria y cuentas del ejercicio anterior, con el informe de los censores o el presupuesto para el ejercicio siguiente.

ARTÍCULO 24.-

La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella por sí o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen al menos el 60% del aprovechamiento. Se entenderá válidamente constituida la Asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida una hora desde la primera. Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación.

ARTÍCULO 25.-

El Presidente o quien estatutariamente les sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates.

Actuará como Secretario el que se haya nombrado por la Asamblea o su sustituto.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas. No obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos requerirán para su aprobación una mayoría correspondiente al 50% del aprovechamiento de la Unidad.

Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en los presentes Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

ARTÍCULO 26.-

De cada reunión de la Asamblea General se levantará Acta que podrá ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

La Asamblea podrá determinar que la redacción del Acta se lleve a efecto por el Presidente y el Secretario y un interventor, designado en la propia sesión, en el plazo que se señale. La aprobación del Acta se efectuará por el mismo Órgano.

Las Actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario y uno de los socios asistentes.

A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

ARTÍCULO 27.-

Los nombramientos de los miembros designados por la Junta tendrán tres años de duración, sin perjuicio de su reelección, sin limitación alguna.

ARTÍCULO 28.-

EL PRESIDENTE será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración prevista en el art. 27, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

ARTÍCULO 29.-

Son facultades del Presidente:

a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.

b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno. Pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

c) Autorizar las actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

d) Ejercer, en la forma que la Asamblea General determine cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta.

e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.

ARTÍCULO 30.-

EL SECRETARIO será nombrado de igual forma y por el mismo período que el Presidente y, en caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro de la Asamblea designado por el Presidente.

ARTÍCULO 31.-

Son facultades y obligaciones del Secretario:

a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General.

b) Levantar Acta de las sesiones, transcribiéndola en el Libro de Actas correspondiente.

c) Llevar un Libro Registro en el que se relacionen los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales: domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

ARTÍCULO 32.-

EL GERENTE, en su caso, será designado por la Asamblea y su nombramiento tendrá duración indefinida, sin perjuicio de ser removido de su cargo en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea.

ARTÍCULO 33.-

El Gerente, en su caso, tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

b) Asistir a las sesiones de la Asamblea con voz pero sin voto.

c) Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos.

d) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.

e) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General.

LAS APORTACIONES A LA JUNTA

ARTÍCULO 34.-

Las aportaciones de los miembros de la Junta están constituidas:

a) Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.

b) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.

c) Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, en caso de su incorporación a la Junta.

ARTÍCULO 35.-

La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización, viene determinada por la cuota de participación que cada uno tenga

en la totalidad de la superficie aportada a la Junta en relación con las fincas aportadas por cada uno de los propietarios.

ARTÍCULO 36.-

Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar gastos generales de la Junta, que se recogen en los presupuestos anuales.

Son cuotas extraordinarias las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General

ARTÍCULO 37.-

El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta, de acuerdo con sus respectivas aportaciones.

El pago se realizará en un plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento por el Secretario a dicho efecto; pasado este plazo se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio, o se utilizará la vía judicial.

LOS ACUERDOS

ARTÍCULO 38.-

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los Órganos Urbanísticos; ello sin perjuicio de los recursos procedentes a que se refiere el artículo siguiente.

ARTÍCULO 39.- RECURSOS ADMINISTRATIVOS.

1. La Junta de Compensación al tener naturaleza administrativa con personalidad jurídica propia, en lo referente a sus facultades administrativas, se sujetará a la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, además de a lo que dispone su propia normativa recogida en estos Estatutos.

2. Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación podrán ser recurridos en alzada ante el Excmo. Ayuntamiento de León en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su notificación, si el acto o acuerdo fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de tres meses y se contará a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con la normativa sobre procedimiento administrativo, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

El recurso de alzada podrá interponerse ante el órgano que dictó el acto que se impugna o ante el Excmo. Ayuntamiento de León, competente para resolverlo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, los actos y acuerdos serán firmes a todos los efectos.

3. Sin perjuicio de lo anterior, contra los actos o acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación, podrán deducirse reclamaciones de carácter interno ante el mismo órgano que los hubiera dictado en el plazo de quince días.

Dichas reclamaciones no suspenderán, en ningún caso, los plazos para la interposición del recurso de alzada a que se ha hecho mención en los apartados precedentes.

4. No están legitimados para la impugnación en alzada quienes hubiesen votado a favor del acuerdo.

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO 40.-

La Junta de Compensación se disolverá:

- a) Por mandato judicial o prescripción legal.
- b) Cuando la Junta haya realizado el objeto para el que se creó.

En los supuestos de los números precedentes, la disolución habrá de ser aprobada por la Administración actuante, el Ayuntamiento de León.

ARTÍCULO 41.-

Cuando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la Junta, de la siguiente manera:

El Presidente y el Secretario procederán a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.

El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Entidad Urbanística.

LEÓN, 13 de enero de 2004.-EL ALCALDE, P.D., Humildad Rodríguez Otero.

PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "CARRETERA DE CARBAJAL 2": APROBACIÓN DEFINITIVA

El Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de octubre de 2003, acordó aprobar DEFINITIVAMENTE el proyecto de Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación CARRETERA DE CARBAJAL 2, según documentación promovida por D. Amador Benavides García.

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 la última publicación del presente anuncio, que se efectuará en el *Boletín Oficial de Castilla y León* y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, publicándose en este último la normativa aplicable al Sector referido.

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

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

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

El contenido íntegro del Proyecto del Estudio de Detalle es el que se transcribe a continuación:

INTRODUCCIÓN

Por encargo de la JUNTA DE PROPIETARIOS de la Unidad "Ctra. de Carbajal 2", representada por Construcciones Benavides García S.L. y como presidente D. Amador Benavides García con DNI 9.624.669G y domicilio en León, Avd. Reino de León nº 2, se redacta el presente Estudio de Detalle con objeto de ordenar urbanísticamente la mencionada unidad, incluida como "suelo urbano" (actualmente suelo urbano no consolidado) en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de León.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.-OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El presente documento de Planeamiento corresponde al Estudio de Detalle para la Unidad "Ctra. de Carbajal 2" de Suelo Urbano del Plan General de Ordenación Urbana de León, actualmente en vigor. Este documento define y regula el régimen jurídico-urbanístico del suelo y de la edificación en el ámbito del Sector. Iniciándose el proceso de gestión, urbanización y edificación para la unidad.

Como es lógico, el primer objetivo del presente Estudio de Detalle es el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Plan General de León para este sector y entre ellas las principales son:

-El desarrollo de los viales impuestos en el P.G.O.U. de León, con objeto de facilitar la conexión del sector con la ciudad, así como conseguir una conectividad adecuada entre la margen izquierda del río Bernesga y la Ctra. de Carbajal.

-La creación de una gran zona verde situada en la margen del río de casi 1,77 hectáreas de superficie, que sirva de esparcimiento y zona de recreo.

-La ubicación dentro de la Unidad de importantes reservas de suelo para cesión encaminadas a materializar las necesidades de equipamientos que pudieran acontecer en un futuro.

2.-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 Estudio de Detalle son los siguientes:

A) La trama urbana.

Se plantea dicha ordenación según criterios de continuidad de tipologías edificatorias existentes y correspondiendo a viviendas residenciales unifamiliares aisladas o adosadas en consonancia con la edificación existente y por otro lado, prescrita por el propio P.G.O.U.

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

Se pretende la implantación de una trama geométrica que organice todo el conjunto, con calles de dimensiones adecuadas para favorecer la conexión y accesibilidad, tanto dentro de la Unidad como entre las zonas anejas al mismo. Resolviendo de forma apropiada la circulación tanto peatonal como rodada.

Para ello podemos distinguir dos tipos básicos de viales, aquellos de carácter más urbanos y que sirven para dar continuidad al tráfico a través de la Unidad, contando con doble sentido de circulación. Y, por otro lado, los viales de carácter local, encaminados a servir las necesidades propias dentro de la Unidad. Estos últimos cuentan con un único sentido de circulación, a excepción de un vial que por finalizar en un fondo de saco, cuenta con dos sentidos.

C) Las tipologías edificatorias.

Como se ha mencionado anteriormente, por imposición del propio Plan la tipología edificatoria única corresponde a la vivienda unifamiliar aislada, posibilitando a su vez tipologías de vivienda unifamiliar adosada en los términos que se expresarán más adelante.

D) La ordenación de equipamientos y zonas verdes.

Teniendo en cuenta 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, se prevé una reserva de equipamiento cuyo destino final será decidido en su momento por el Excmo. Ayuntamiento de León.

En cuanto a los espacios libres públicos, ya sean zonas verdes o áreas de juegos, la localización y superficie viene impuesta por el P.G.O.U. de León, por lo que dicha reserva está prevista y localizada según las previsiones del plan.

E) Los usos.

El uso principal es el residencial y a él se destina el 99,6% de la edificabilidad asignada al Sector. Entendiéndose que con dicho uso puede coexistir cualquiera que sea compatible y que más adelante veremos.

3.-DESCRIPCIÓN CUANTITATIVA DE LA PROPUESTA

3.1 SUPERFICIE DE LA UNIDAD

En la Modificación Puntual del P.G.O.U. de León referente a la Unidad y aprobada con carácter definitivo en virtud de la Orden de 25 de julio de 2002 de la Junta de Castilla y León, se ha delimitado la Unidad "Ctra. de Carbajal 2" con una superficie bruta de 99.638,30 m².

La superficie neta del mismo es de 72.408,22 m² al reservarse una superficie de 27.230,08 m² para zona verde del Sistema General de Espacios Libres (destinados 17.664,80 m² a zonas verdes y 9.565,28 m² para la previsión de Equipamientos), en cumplimiento de la afectación impuesta por el Plan General.

3.2-SUELOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

En función del coeficiente de edificabilidad asignado a la Unidad (0,32 m²/m²) y aplicable sobre la superficie bruta del mismo, la superficie edificable total es de 31.884,26 m².

Se estima que todo el terreno perteneciente a la Unidad es uniforme ya que no existen circunstancias que aconsejen la introducción de coeficientes de homogeneización para cada una de las parcelas aportadas, por lo que se asigna un coeficiente unitario para todo el suelo inicial.

En cumplimiento del artículo 19.2 de la vigente Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y 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 "aprovechamiento medio sectorial" ya que la actuación está incluida en un suelo urbano, con Unidad de Ejecución por aplicación de las disposiciones transitorias tercera 1b, y consiguientemente Art. 17 2b de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por aplicación del régimen establecido por dicha ley para suelo urbano no consolidado. Por esta razón se hace hincapié

en el cumplimiento del Art. 18 de la Ley 5/1999 en su apartado 3 en lo que respecta a sus deberes y limitaciones para este tipo de suelo.

Los terrenos con aprovechamiento lucrativo son los destinados al uso residencial unifamiliar y parcela destinada a instalaciones urbanas, contemplados en las Ordenanzas RU e IU respectivamente.

La superficie total de suelo residencial contemplada en la presente propuesta de ordenación asciende a 50.776,54 m², que supone un porcentaje aproximado del 50,98% del total de la unidad.

La superficie de suelo destinada a servir a las inst. urbanas es de 195,91 m², supone el 0,2%.

3.3-SUELOS SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Todos los terrenos que no sean residenciales, ni calificados como inst. urbanas, se consideran suelos sin aprovechamiento lucrativo y están constituidos por:

- La red viaria, rodada o peatonal, y los aparcamientos.
- El sistema de espacios libres y zonas verdes.
- La zona verde de Sistema General.
- Los equipamientos públicos.

3.3.1 LA RED VIARIA Y LOS APARCAMIENTOS

Ocupa una superficie de 21.435,77 m², incluyendo en dicha superficie tanto los viales rodados como los peatonales y las plazas de aparcamiento dispuestas en las márgenes de los viales o en los espacios exclusivamente destinados a aparcamientos y ligados a las vías públicas.

En los planos de ordenación nº 12 y 13, 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 10 metros y los 24,50 metros que tiene el vial más amplio, con especificación y acotación de las zonas destinadas a calzada y aceras. La disposición de arbolado, mobiliario urbano e iluminación en viales será objeto de un posterior Proyecto de Urbanización.

Se han dispuesto en superficie 319 plazas de aparcamiento público, de las que al menos, una cada cuarenta o fracción (2,5%) 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 del Reglamento que la desarrolla. Su ubicación exacta será fijada en el futuro Proyecto de Urbanización.

El resto de las plazas de aparcamiento (319 plazas) de carácter privado, hasta contabilizar el total de las 638 exigidas en aplicación del artículo 42.2 b de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se dispondrán en planta baja o sótano ligadas a las parcelas de aprovechamiento privado.

3.3.2 EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

El actual Estudio de Detalle únicamente incluye como Zonas verdes las dotaciones previstas por el P.G.O.U. de León en una banda que discurre paralela al río y de una superficie de 17.664,80 m², considerada por tanto como Sistema General de Espacios Libres. En la presente ordenación no se definen ni proyectan otros tipos de espacios libres.

3.3.3 LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

La previsión de suelo para equipamiento público se concreta en los mencionados 9.565,28 m².

Teniendo en cuenta 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, esta reserva de equipamiento tendrá el destino final decidido en su momento por el Excmo. Ayuntamiento de León.

3.4 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Los terrenos susceptibles de aprovechamiento son los destinados a uso residencial, y una pequeña parcela a instalaciones urbanas. La Unidad carece de equipamientos privados o públicos con edificabilidad asignada. Todo el suelo existente está en manos privadas, y, por otro lado, el fin último de dicho suelo es la explotación del mismo para la obtención de un beneficio lucrativo. Considerando un valor único de coeficiente igual a la unidad, no se perjudica ni supone un menoscabo para ninguna de las partes integrantes en cuanto a su uso y propietario final de suelo.

3.5-DESGLOSE DE LAS SUPERFICIES DEL ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	99.638,30 m ²
SUPERFICIES DE CESIONES OBLIGATORIAS	48.665,85 m ²
1 - Red viaria y aparcamientos	21.435,77 m ²
2 - Sistemas de Espacios Libres y Zonas Verdes	17.664,80 m ²
3 - Equipamientos	9.565,28 m ²
SUPERFICIES DE APROVECHAMIENTO PRIVADO	50.972,45 m ²
1 - Parcelas residenciales	50.928,45 m ²
2 - Parcela técnica al servicio de las instalaciones	44,00 m ²

3.6-DESGLOSE DE LA EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD TOTAL DE LA UNIDAD	31.884,26 m ²
1 - Residencial unifamiliar	31.856,73 m ²
2 - Al servicio de las instalaciones	27,52 m ²

3.7-DENSIDAD DE VIVIENDAS

2 - Densidad máxima permitida, 10 viv./ha.=	99 viviendas
3 - Densidad real	98 viviendas

4.-PREVISIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Se describen en este apartado las características de las infraestructuras contempladas en el presente Estudio de Detalle, así como las necesidades previstas para cada una de ellas, estableciendo las condiciones de cálculo a tener en cuenta para la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

4.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES

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

A la malla principal se irán conectando las tuberías necesarias para dar servicio a cada una de las parcelas previstas en el Estudio de Detalle, así como las tomas necesarias para los hidrantes de incendios a calcular en el Proyecto de Urbanización.

Previsiones mínimas para el cálculo de las instalaciones:

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

La red de riego de los viales y espacios públicos se ejecutará completamente independiente de la red de abastecimiento de agua. Para ello se aprovecharán los pozos existentes en el sector y se construirán otros nuevos estratégicamente situados, 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.

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.

4.2 RED DE SANEAMIENTO

Dada la proximidad de los ríos, se propone la ejecución de un sistema separativo para las aguas fecales y pluviales.

El trazado de ambas redes discurrirá, por el eje de los viales, con una pendiente mínima variable en función del diámetro de las tuberías. Si fuera posible se procurará igualar la pendiente de las conducciones con la de las calles por donde discurren.

Para 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 cuanto a la recogida de aguas fecales la red se diseña en forma de espina de pez, con un esquema similar al de las aguas pluviales y se entronca con la red existente en la arqueta final de la que parte el colector hacia la depuradora.

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.

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 necesarias recogidas en el Plan General.

4.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Queda pendiente de conversaciones a mantener con la compañía suministradora IBERDROLA, S. A., necesarias para desarrollar en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Desde los centros de transformación (si los hubiera) 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 Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (MI-B.T. 010), en función del tipo de edificación y del grado de electrificación de las viviendas.

Para las viviendas unifamiliares se considera un nivel de electrificación elevado, que corresponde a una potencia de 8.000 W.

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

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

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.
- 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.

4.4 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.

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 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.

4.5 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 Estudio de Detalle.

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

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

El presente Estudio de Detalle constituye el adecuado elemento de planeamiento de desarrollo indicado en la legislación vigente para el suelo urbano no consolidado, dotando a la Unidad "Ctra. de Carbajal 2" de su ordenación detallada de acuerdo con el Art. 33.3 a 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 territorio y suelo) y normativa del P.G.O.U. 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.
- Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de León cuya aprobación definitiva fue publicada en el *Boletín Oficial de Castilla y León* el 30 de julio de 1982, y, en la Modificación Puntual del P.G.O.U. de León referente al sector y aprobada con carácter definitivo en virtud de la Orden 25 de julio de 2002 de la Junta de Castilla y León, por la que se clasifica como Urbano el suelo correspondiente a la Unidad "Ctra. de Carbajal 2".

En cuanto a la reserva para suelo destinada a Sistemas Generales de Zonas Verdes impuestas por el P.G.O.U.:

DOTACIÓN	GRAFIADA EN PLANOS DE P.G.O.U	ESTUDIO DE DETALLE
ZONAS VERDES	17.660 m ²	17.664,80 m ²

En especial se hace referencia a la adecuación de las reservas legales para dotaciones, espacios libres de dominio y uso público y plazas de aparcamiento que establece el artículo 42.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Dichas reservas 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 y las previstas en el Estudio de Detalle.

Superficie bruta del Sector	99.638,30 m ²
Aprovechamiento medio (0,32 m ² /m ²)	31.884,26 m ²

DOTACIÓN	LEY 5/1999	ESTUDIO DE DETALLE
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO, Y EQUIPAMIENTOS Y ESP. LIBRES 15 + 15 m ² por cada 100 m ² construibles en el uso predominante	4.782,64 m ²	9.565,28 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO 2 plazas (1 pública al menos) por cada 100 m ² construibles en el uso predominante	638 totales	319 Plzs. de uso público 319 Plzs. de uso privado

6.-CONDICIONANTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

Al tratarse de un Estudio de Detalle 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 Ordenanzas Municipales. En cumplimiento de dichas determinaciones se expresan a continuación los condicionantes específicos que se imponen para los planes de iniciativa particular.

6.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

En el apartado primero de la presente Memoria ha quedado suficientemente justificada la necesidad, conveniencia y oportunidad del desarrollo urbanístico de la Unidad "Ctra. de Carbajal 2".

6.2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE TERRENOS

La relación de propietarios de terrenos, promotores del presente Estudio de Detalle, es la que figura en el Anexo I a la presente Memoria. El conjunto de propietarios adheridos a la propuesta, una vez alcanzado el objetivo de la aprobación definitiva de este Estudio de Detalle, deberá constituirse en Junta de Compensación en cumplimiento de lo ordenado por la vigente normativa. Siempre, claro está, que sea éste el sistema adoptado y, por otro lado, propuesto en este Estudio de Detalle.

6.3 RELACIÓN DE FINCAS INCLUIDAS EN LA ACTUACIÓN

Las fincas incluidas en la actuación son las que se relacionan en el Anexo II "Estructura de la Propiedad del Suelo" de la presente Memoria.

La forma, delimitación y localización inicial de las fincas se indica en el plano informativo nº 6 del presente Estudio de Detalle, referente igualmente 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.

6.4 MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

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

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 los Estatutos y Bases incluidas en el Proyecto 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 Urbanización mediante el sistema de concurso-subasta, 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 Art. 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

6.5 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 según el propio Plan General de Ordenación Urbana 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.

6.6 PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La ejecución de las obras de urbanización de la Unidad "Ctra. de Carbajal 2" se desarrollará en una sola etapa de dos años de duración, contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

6.7 CAPACIDAD FINANCIERA DEL PROMOTOR

Los medios económicos disponibles para la ejecución de las obras de urbanización previstas en el presente Estudio de Detalle 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.

6.8 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La Junta de Compensación, una vez ejecutadas y recibidas las obras de urbanización de la unidad, 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.

ORDENANZAS

CAPÍTULO I.-GENERALIDADES

ART. 1.-NATURALEZA JURÍDICA

El presente Estudio de Detalle constituye el instrumento de desarrollo de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de León cuya aprobación definitiva fue publicada en el *Boletín Oficial de Castilla y León* el 30 de julio de 1982, y en la modificación puntual del mismo referente al sector y aprobada con carácter definitivo en virtud de la Orden 25 de julio de 2002 de la Junta de Castilla y León (subsanción de las deficiencias de las modificaciones nº 26 y nº 31), publicado en el *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 152 de 7 de agosto de 2002 y en el *BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA* nº 240 de 19 de octubre del mismo año.

ART. 2.-ÁMBITO TERRITORIAL

Su ámbito de aplicación lo constituye la Unidad "Ctra. de Carbajal 2" de acuerdo con la delimitación grafiada en el plano de Delimitación de este Estudio de Detalle (Plano nº 3).

ART. 3.-OBLIGATORIEDAD

Toda la documentación, escrita y gráfica, que forma parte integrante del presente Estudio de Detalle 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.

ART. 4.-ÓRGANOS ACTUANTES

El desarrollo del Estudio de Detalle 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.

ART. 5.-VIGENCIA

El presente Estudio de Detalle 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 (Art. 56 de la mencionada Ley).

ART. 6.-MODIFICACIONES

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

ART. 7.-DOCUMENTACIÓN

El presente Estudio de Detalle contiene la siguiente documentación: Memoria Justificativa, Ordenanzas Regulatoras, Anexos, Planos de Ordenación.

ART. 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 Estudio de Detalle 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 vigente P.G.O.U. de León y demás Reglamentos u Ordenanzas Municipales, así como la Ley 5/1999.

CAPÍTULO II.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART. 9.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo comprendido en el ámbito de este Estudio de Detalle está clasificado como Suelo Urbano en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de León, y se asimila a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado contemplado en el artículo 12 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en virtud de la aplicación de las disposiciones transitorias tercera 1b.

ART. 10.-USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE

El PGOU de León y más concretamente la Modificación Puntual del mismo referente a la unidad y aprobada con carácter definitivo, establece como uso principal o predominante, por lo tanto es de obligado cumplimiento en el ámbito territorial del mismo, el uso Residencial Unifamiliar.

ART. 11.-USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

Uso principal: Residencial.

Uso pormenorizado: Unifamiliar.

Uso prohibido: Industrial.

ART. 12.-ORDENANZAS DE ZONA

En el presente Plan Parcial se contemplan las siguientes Ordenanzas de Zona:

-Residencial Unifamiliar (RU).

-Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas (ZV).

-Equipamientos (E).

-Instalaciones Urbanas (IU).

-Viario y Comunicaciones (V).

ART. 13.-COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Los terrenos susceptibles de aprovechamiento son los destinados a uso residencial, y una pequeña parcela a instalaciones urbanas. La Unidad carece de equipamientos privados o públicos con edificabilidad asignada. Todo el suelo existente está en manos privadas, y, por otro lado, el fin último de dicho suelo es la explotación del mismo para la obtención de un beneficio lucrativo. Considerando un valor único de coeficiente igual a la unidad, no se perjudica ni supone un menoscabo para ninguna de las partes integrantes en cuanto a su uso y propietario final de suelo.

ART. 14.-ESTUDIOS DE DETALLE

En principio, no son exigibles Estudios de Detalle para el desarrollo de ninguna de las Unidades Residenciales incluidos en este Estudio de Detalle. 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 P.G.O.U. de León, debiendo justificarse adecuadamente sus modificaciones.

ART. 15.-PARCELACIONES

En el presente Estudio de Detalle se propone, a título indicativo, una división en parcelas óptimas para el aprovechamiento de la Unidad, por lo que el Proyecto de Parcelación a desarrollar tendrá en cuenta las directrices dadas en el mismo.

Las parcelaciones urbanísticas se realizarán conforme a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, aportando los documentos que sean necesarios.

Las condiciones y características de las futuras parcelaciones a realizar en las Unidades Residenciales se ajustarán a la ordenanza correspondiente y presente en este documento.

ART. 16.-PARCELA MÍNIMA

Salvo lo indicado en el artículo 35 de 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.

ART. 17.-PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1 - La Unidad "Ctra. de Carbajal 2" será objeto de un único Proyecto de Urbanización, de acuerdo con lo establecido en la ordenación de este Estudio de Detalle, 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 P.G.O.U.

2 - El Proyecto de Urbanización, que comprenderá una sola Unidad de Actuación, incluirá la totalidad de las obras de pavimen-

tación de calzadas, aceras, aparcamientos, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento de agua, riego e hidrantes, saneamiento, gas, telefonía y TV por cable, etc., así como los trabajos de jardinería incluidos dentro del ámbito de la unidad. También deberá incluir la totalidad de las conexiones exteriores necesarias para el viario y las infraestructuras.

3 - En cumplimiento de los artículos 5 y 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, el Proyecto de Urbanización deberá asegurar el número total de plazas (8) destinadas a los discapacitados o personas con movilidad reducida, con las dimensiones y condiciones de aproximación que se determinan en el Anexo III del mencionado reglamento. Dichas plazas deberán distribuirse de manera homogénea en cada una de las baterías de aparcamientos diseñadas en el Estudio de Detalle.

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.
- 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 tendrán 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.

ART. 18.-CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN

-Parcela

Se entiende como tal la superficie de suelo que cumple las condiciones definidas en el artículo 52 del P.G.O.U. 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.

-Límite de la edificación

Línea que delimita el perímetro edificable de cada edificio.

-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 que establece el Estudio de Detalle.

-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.

ART. 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.

ART. 20.-CONDICIONES DE USOS Y APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD

-Superficie bruta

Superficie total del sector.

-Superficie neta

Superficie resultante al descontar a la superficie bruta 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.

-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 convertir la superficie de los usos permitidos al valor unitario de referencia que se asigna al uso predominante.

-Densidad de viviendas

Número máximo de viviendas por hectárea que pueden construirse en el área de referencia.

-Unidad residencial

Superficie de uso residencial incluida en la porción de terreno delimitada por la intersección de los viales rodados o peatonales o entre éstos y las edificaciones existentes en el borde del sector.

-Uso principal o predominante

Uso a cuyo aprovechamiento se asigna el valor unitario y al cual se ponderan los demás usos permitidos.

-Usos permitidos

Los expresamente admitidos para la unidad por las presentes Ordenanzas.

-Usos prohibidos

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

-Usos compatibles

Los que puedan coexistir o simultanearse con el principal o predominante.

-Edificios, usos e instalaciones incompatibles con la ordenación

Aquellos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Estudio de Detalle e incompatibles con el mismo.

ART. 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.

-Superficie edificada en planta

Superficie realmente construida en cada planta.

-Superficie edificada total

Suma de las superficies construidas en todas las plantas.

-Superficie edificable

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

-Edificabilidad

Valor que establece el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela, expresado en m² construibles sobre m² de suelo.

ART. 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 pareada

Construcción unida por uno de sus linderos laterales a otra edificación situada en la parcela colindante.

ART. 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 en las Ordenanzas para cada edificio, expresada en los Planos-Ficha de la ordenación en número de plantas y 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 a cota inferior a 25 cm sobre la rasante de la acera o por debajo de ella.

Esta definición es preferente respecto de la indicada en el artículo 59.1 del P.G.O.U. de León.

-Semisótano

Planta cuya parte inferior del forjado de techo sobresale, en todo o en parte, un máximo de 100 cm sobre la rasante de la acera.

Esta definición es preferente respecto de la indicada en el artículo 59.2 del P.G.O.U. de León.

-Planta baja

Aquella cuyo pavimento terminado se sitúe como máximo a 140 cm 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.

-Pieza habitable

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

CAPÍTULO IV-NORMAS DE URBANIZACIÓN**ART. 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 las disposiciones que le afecten tanto de la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras como del Reglamento que la desarrolla, aprobado por el Decreto 217/2001 de 30 de agosto.

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

1 - Viales peatonales

Los viales peatonales son los previstos como tales en los planos del Estudio de Detalle, pudiendo estar reservados exclusivamente

para peatones o ser compartidos con vehículos rodados con tráfico lento (viales de coexistencia). Aunque no se prevén viales peatonales, su regulación no está de más ya que si por la razón que fuera llegaran a realizarse, se ajustarán a lo dispuesto en las presentes normas.

La pavimentación se realizará de forma uniforme y continua en toda su longitud, sin desniveles frontales o laterales superiores a 5 cm que impidan el acceso 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 0,5 y el 2% a ser posible. 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, circulación rodada, 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 vía 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 o bordillo de 2 cm de altura máxima 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 bolidos metálicos o prefabricados de hormigón.

El pavimento de los viales peatonales estará encintado por sus dos laterales con bordillos o piezas similares prefabricadas.

2 - Viales rodados

Las aceras y viales tendrán el ancho y las características señalados para cada tipo de sección en los planos números 12 y 13 del Estudio de Detalle.

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.

Las glorietas propuestas en el presente Estudio de Detalle que afecten al sistema de carreteras dependiente del Ministerio de Fomento, deberán cumplir las recomendaciones sobre glorietas de mayo de 1989 del actual Ministerio de Fomento.

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.

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.

3 -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 especifican 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.

Las plazas destinadas a discapacitados 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 pero contarán obligatoriamente con unas superficies anexas destinadas a zona de acercamiento, que puede ser compartida por dos plazas contiguas, con unas dimensiones mínimas de 1,20 y 1,50 metros de ancho adosadas respectivamente a uno de los lados mayores y menores del área de la plaza. Además, deberán cumplir el resto de las condiciones incluidas en el mencionado artículo 5 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Su ubicación definitiva será concretada en el futuro Proyecto de Urbanización.

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.

4 -Alcorques

Queda a criterio del proyectista la inclusión de arbolado siempre y cuando sea técnicamente posible y no cause perjuicio al buen funcionamiento y circulación a través de los viales públicos.

En caso de existir arbolado en las aceras, los alcorques tendrán sección cuadrada o circular, con una dimensión mínima de anchura o diámetro adecuada al tipo de plantación prevista.

ART. 25.-ABASTECIMIENTO DE AGUA

El suministro de agua dentro del ámbito del Estudio de Detalle se realizará a través de la red de agua municipal.

La disposición y trazado de la red será el descrito en el correspondiente Proyecto de Urbanización, 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 todo 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 nuevos pozos y se aprovecharán algunos de los existentes en el sector.

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 la conducción de gas.

ART. 26.-SANEAMIENTO

Las redes de pluviales y fecales estarán constituidas preferentemente por tuberías de sección circular de hormigón vibrocompromido, 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.

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 cota inferior a 2,50 metros de profundidad de la calzada.

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 con 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.

ART. 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, en una banda de 0,50 m de la cara exterior de los bordillos de las aceras, y con una altura libre entre el pavimento y la luminaria que evite deslumbramientos. Los báculos se dispondrán según cri-

terios encaminados a lograr la iluminación y confort adecuados según el tipo de vía, y podrán ser de tipo estándar o diseñados por los técnicos, 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 los paseos 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.

ART. 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 que suministren los servicios.

Para dar un completo servicio a la urbanización, las canalizaciones deberán llevarse justo hasta los solares 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.

ART. 29. -GAS NATURAL

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 tele-

fónica 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.

ART. 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 éste 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, tendiendo 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.

CAPÍTULO V.-NORMAS DE EDIFICACIÓN

ART. 31. -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.

ART. 32. -TIPOS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

El Estudio de Detalle contempla para la ordenación física de las zonas edificables el tipo básico de edificación aislada.

ART. 33. -OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Será la superficie resultante de aplicar las distancias mínimas establecidas en estas ordenanzas a linderos de parcelas y reflejado en los planos correspondientes.

ART. 34. -PARCELA MÍNIMA

1 - Se establece como parcela mínima de uso residencial aquella cuya superficie mínima de suelo sea de 300 m², con un frente mínimo de fachada de 5 metros, y que su forma permita inscribir en ella un círculo de diámetro igual o superior a aquélla, cumpliendo además las condiciones específicas impuestas en las presentes ordenanzas. En otros usos diferentes al residencial la parcela mínima será regulada por la ordenanza específica. Toda parcela resultante tendrá fachada y acceso a vía pública.

ART. 35. -CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD

1 - Todas las edificaciones realizadas sobre rasante, residenciales o construidas en equipamientos privados, se computarán como

superficie construida al 100% siempre que estén cerradas por todos sus lados. Las terrazas semicerradas de uso privado computan al 50%.

Los porches o soportales de uso privado, situados en viviendas unifamiliares en planta baja, computarán igualmente al 50%.

2 - No computarán a efectos de superficie máxima edificable las plantas de sótano o semisótano con independencia de su uso, las rampas de acceso a garajes situadas en el exterior de los edificios y los cuerpos salientes abiertos.

3 - Tampoco computarán las construcciones o edificaciones auxiliares que se puedan realizar en los espacios libres o zonas verdes privadas dentro de la propia parcela tal y como se definen en el Art.58, y hasta un máximo de 15 m².

4 - 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.

ART. 36.-ALTIMA 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.

2 - 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.

3 - 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.

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.

4 - La altura máxima es la indicada en los Planos de ordenación de cada Unidad Residencial o en las presentes Ordenanzas. La altura medida en número de plantas se expresa por medio de unas siglas indicativas, donde B significa planta Baja y el número que sigue representa las plantas de piso que se pueden construir.

5 - 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 P.G.O.U. de León y los usos autorizados en el artículo 35.2 y 35.3 de las presentes Ordenanzas.

6 - En las edificaciones residenciales se permitirán variaciones del número de plantas por debajo del indicado en los planos, pudiendo desarrollarse viviendas en planta baja.

ART.37.-ALTIMA LIBRE DE PLANTAS

1 - La altura libre mínima de las plantas Sótano o Semisótano destinadas al uso de garaje, 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.

2 - La altura libre mínima de la planta baja será, en general, de 2,50 metros.

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

4 - En pasillos y vestíbulos, cocinas y baños la altura mínima podrá rebajarse hasta los 2.30, en previsión de falsos techos de escayola o similares que alberguen instalaciones al servicio de la vivienda.

ART. 38.-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.

ART. 39.-ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1 - Las alineaciones de la edificación señaladas en planos son una referencia de los límites máximos de las mismas, permitiéndose retranqueos en cualquiera de sus plantas, dando así una mayor libertad en el diseño de las edificaciones.

3 - Se respetarán las Ordenanzas de retranqueos del Estudio de Detalle en detrimento de las especificadas en el P.G.O.U. de León.

ART. 40.-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 o ninguno de sus laterales, por dos, o bien, por tres de sus lados respectivamente.

2 - En edificación residencial se establece un vuelo máximo de 1,00 m para los cuerpos salientes, tanto cerrados como semicerrados o abiertos. Dicho metro se contará a partir de la alineación establecida para la edificación y no respecto a la línea de retranqueo de la planta inferior. Dichos vuelos no sobrepasarán, por tanto, la línea límite de la edificación en más de un metro.

3 - En el caso de optar por tipologías de vivienda adosadas, la separación de los cuerpos salientes a medianerías no tiene por que existir siempre que se dé una solución armoniosa al conjunto de las dos edificaciones. En el caso de que no se produzca dicha continuidad, el cuerpo saliente se separará una distancia mínima de 1.00 m de la línea de separación de parcelas.

ART. 41.-ELEMENTOS SALIENTES

1 - Se consideran elementos salientes a 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, funcional o estética.

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

3 - El vuelo de los elementos salientes tendrá las mismas limitaciones que las indicadas para cuerpos salientes.

ART. 42.-OTROS ELEMENTOS VOLADOS

Se permiten cuerpos volados no permanentes y descritos en el artículo anterior con la única limitación de un juicioso diseño teniendo en cuenta aspectos tanto estéticos como seguros.

ART. 43.-ALEROS Y CORNISAS

1 - Se establece un vuelo máximo de aleros y cornisas de 1,00 m.

2 - Se permiten los aleros y cornisas en los cuerpos desarrollados en planta baja. También se permiten las cubiertas inclinadas con faldones ocultos tras petos de obra que mantengan la vertical de la fachada.

ART. 44.-GÁLIBO DE LA CUBIERTA

1 - En este artículo se regula exclusivamente lo referente a la cubierta del edificio en el caso de consumir el número máximo de plantas. Por el contrario si la cubierta del edificio se realiza en plantas inferiores, al quedarnos por debajo de las máximas permitidas, la solución para dicha cubierta será totalmente libre y solo sujeta al criterio del proyectista.

2 - El volumen máximo de la edificación queda limitado, en cada sección perpendicular al eje de la calle, por la cubierta definitiva del edificio. La altura máxima de cumbrera es de 4,20 metros, medidos desde la cara superior del último forjado plano hasta la parte exterior de ésta. No se fijan pendientes máximas ni mínimas.

3 - 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.

4 - 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.

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

6 - 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. Como se indica al principio del presente artículo, en caso de no consumir el número máximo de plantas permitido, la solución de cubierta es totalmente libre.

ART. 45.-ACONDICIONAMIENTO INTERIOR DE PARCELAS

Se acondicionarán los interiores de parcelas en cuanto a vías de acceso, tanto rodado como peatonal, y los espacios libres se ajardinarán y ambientarán con las infraestructuras que se consideren oportunas, siendo las dimensiones, materiales y formas, libres.

Estos tratamientos para acondicionamiento y adecuación en el interior de parcelas podrán ir incluidos en los respectivos proyectos técnicos de los edificios, para tener conocimiento de ello la Administración, configurando un capítulo aparte con los documentos gráficos necesarios para su total definición, quedando amparados en la licencia de construcción.

ART. 46.-GARAJES

1 - Como norma general para el uso residencial, dentro de cada parcela se reservarán como mínimo tres plazas de aparcamiento por cada vivienda. Dichas plazas no tendrán que incluirse dentro del volumen edificable, sino justificarse su ubicación dentro de la propia parcela con unas condiciones de accesibilidad adecuadas a su buen funcionamiento. Si es obvio dicho funcionamiento, no hará falta reflejar su ubicación dentro de la parte no edificada de la parcela.

2 - 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 2,20 metros de ancho por 4,50 metros de longitud.

Las plazas de aparcamiento 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 del Reglamento que la desarrolla, tendrán anexas unas zonas de aproximación con las dimensiones mínimas indicadas en el Anexo III al mencionado reglamento. Su ubicación definitiva será concretada en el futuro Proyecto de Urbanización.

3 - Las rampas de acceso a los garajes situados por debajo del nivel del terreno tendrán un ancho mínimo de 3 metro. No se fija pendiente máxima.

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 preferiblemente será múltiplo de 5 metros.

ART. 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 38 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.

ART. 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 sen-

tido, todas las piezas habitables serán exteriores, debiendo tener huecos de iluminación y ventilación a espacios exteriores abiertos al solar que ocupe.

2 - La superficie de los huecos de iluminación y ventilación natural de cada pieza habitable no podrá ser inferior a un octavo (1/8) 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.

ART. 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 y deberán estar aislados convenientemente.

3 - Las chimeneas de calefacción deberán sobresalir al menos 1,00 m por encima de la cumbre o del punto más alto de la cubierta del edificio y en caso de diferencia de alturas entre las construcciones situadas en un radio de acción de 50 metros, se considerará dicha altura respecto del punto más elevado situado en el edificio más alto.

ART. 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 P.G.O.U.

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 P.G.O.U. 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.

ART. 51.-CONDICIONES DE SEGURIDAD

1 - Será de obligado cumplimiento 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 UNIFAMILIAR (RU)

ART. 52.-ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1 - Se aplicará esta Ordenanza en todas las zonas grafiadas en el plano número 10 de Zonificación con la nomenclatura RU (Residencial Unifamiliar).

2 - El uso característico es el de vivienda y la tipología edificatoria es la unifamiliar aislada, permitiendo adosar viviendas en grupos de dos (pareadas), siempre que los propietarios de ambos solares consensuen dicho acuerdo, y ajustándose a lo indicado en las presentes ordenanzas.

ART. 53.-CLASIFICACIÓN

Edificación Residencial Unifamiliar (RU). Es la única existente en la ordenación y en los casos en que por acuerdo de dos propieta-

rios colindantes se edifiquen viviendas pareadas, a éstas les serán de aplicación todos los parámetros que regulan la edificación en el caso de edificación aislada, exceptuándose, como es lógico, lo concerniente al plano común de ambas viviendas.

Especificaciones propias de viviendas unifamiliares pareadas:

La superficie de contacto de ambas edificaciones será común en toda la construcción, no dejando, por tanto, elementos de medianería vistos hacia cualquiera de las dos parcelas. Aunque deseable, no es obligada la solución de viviendas simétricas. Responderán en cualquier caso a soluciones conjuntas y armoniosas en cuanto a diseño y materiales. Podrá aprobarse un proyecto único para ambas viviendas, si se van a ejecutar simultáneamente, o bien, independientes. En este segundo caso, el proyecto que contempla la segunda vivienda a construir deberá adaptarse necesariamente al diseño aprobado para la primera, en las condiciones mencionadas en el presente artículo, extremos que se acreditarán adecuadamente en dicho proyecto.

ART. 54.-PARCELACIONES

Las unidades residenciales RU, destinada al uso de Vivienda Unifamiliar, podrá dividirse en parcelas de menor dimensión y superficie variable, siempre que cumpla los requisitos de parcela mínima.

ART. 55.-PARCELA MÍNIMA

Se establece como parcela mínima de uso residencial aquella cuya superficie mínima de suelo sea de 300 m², con un frente mínimo de fachada de 5 metros, y que su forma permita inscribir en ella un círculo de diámetro igual o superior a aquella, cumpliendo además las condiciones específicas impuestas en las presentes ordenanzas. En otros usos diferentes al residencial la parcela mínima será regulada por la ordenanza específica. Toda parcela resultante tendrá fachada y acceso a vía pública.

ART. 56.-FACHADA MÍNIMA

Se establece una fachada mínima de 5,00 metros para las Unidades Residenciales

ART. 57.-ALTURA MÁXIMA

1 - La altura máxima de la edificación destinada a uso residencial unifamiliar es de tres plantas (planta baja + 2 plantas de piso), permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

2 - La altura máxima a cornisa se establece en 9,70 metros.

ART. 58.-EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima de cada parcela será la expresada en el Plano que le corresponda, computándose todos los volúmenes que se ejecuten sobre la rasante con las excepciones indicadas en el artículo 35.2 y 35.3 de las presentes Ordenanzas.

Una de las excepciones antes mencionadas está constituida por las construcciones auxiliares cuando se ajusten a las siguientes consideraciones:

- No serán destinadas a permanencia continuada y habitual de personas, por lo que no tendrán consideración de vivienda. Su superficie máxima será de 15 m².

- Se desarrollarán en planta baja, y su diseño será acorde con las soluciones y materiales empleados en la edificación principal y destinada a vivienda.

- Se ubicarán fuera del ámbito definido por la edificación en los espacios libres de parcela, pudiéndose ser independientes y aisladas, o, adosarse a linderos.

- Usos auxiliares o complementarios de la vivienda. Estarán vinculadas al mantenimiento, cuidado y funcionamiento de las posibles instalaciones existentes, así como al cuidado y disfrute de los espacios libres de las parcelas.

ART. 59.-ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1 - La alineación obligatoria indicada en los Planos marca la posición del plano de las fachadas de la construcción, permitiéndose retranqueos de dicha alineación en función de la tipología edificatoria.

ART. 60.-CUERPOS SALIENTES

1 - En las Viviendas Unifamiliares (R.U) la longitud de los cuerpos salientes, tal como se definen en el art. 40, respetarán la distancia mínima de 1,00 m a la pared medianera cuando se opte por tipo-

logías de edificación pareadas y no se traten de forma unitaria y continua dichos cuerpos.

3 - En cualquier caso deberá respetarse siempre el vuelo máximo y la altura mínima sobre la rasante de la acera que resultase de aplicar las alturas mínimas libres en el interior de las viviendas.

ART. 61.-ALEROS Y CORNISAS

1 - En contra de lo indicado en el artículo 43 de las presentes Ordenanzas y únicamente para las viviendas clasificadas R.U., se permite volar el alero un máximo de 1,00 m incluso a partir de los paramentos verticales de los cuerpos salientes.

2 - En las viviendas clasificadas R.U. se permiten aleros y cornisas en los cuerpos desarrollados exclusivamente en planta baja (const. auxiliares y similares), siempre que la proyección horizontal esté incluida dentro de un espacio privativo y no invada otros suelos de titularidad pública o privada.

ART. 62.-CUBIERTA

La cubierta podrá ser plana o definida por faldones inclinados que deberán construirse con planos de pendiente uniforme, prohibiéndose las cubiertas quebradas y las mansardas. Deberán cumplir el resto de las condiciones especificadas en el art. 44 de las presentes Ordenanzas. No se establece limitación respecto a las pendientes. En el caso de no consumir el número máximo de plantas podrá optarse por soluciones de cubiertas libres donde elementos salientes, buhardillas, etc. estarán permitidos.

ART. 63.-GARAJES

1 - Los garajes de las viviendas unifamiliares en caso de adosarse las mismas, y, dispuestos en la planta baja, deberán unirse a la pared medianera con objeto de agrupar los vados y preservar el mayor número posible de plazas de aparcamiento en superficie.

2 - Los accesos a los garajes individuales de las viviendas unifamiliares podrán tener un ancho inferior a los 3,00 metros indicados en el art. 46 de las presentes Ordenanzas, con un mínimo de 2,60 m.

ART. 64.-ESCALERAS

Las escaleras interiores de vivienda tendrán formas, anchos y peldaños de medidas libres.

ART. 65.-TRATAMIENTO DE FACHADAS

1 - Como excepción a los condicionantes indicados en los artículos 38.3 y 50.1 de las presentes Ordenanzas, en las viviendas unifamiliares, se permite la instalación en fachada de las chimeneas de calefacción, vistas o de fábrica, siempre que se constituyan como un elemento compositivo importante en el diseño de aquellas.

2 - Cuando las chimeneas no se construyan de obra deberán ser necesariamente prefabricadas de acero inoxidable o metálicas (en su color o lacadas).

ART. 66.-CERRAMIENTOS DE PARCELAS

1 - Cuando la edificación no esté situada en el borde de la parcela se dispondrá un cierre de la misma constituido por un cerramiento de obra, construido con materiales similares a los utilizados en las fachadas de los edificios, cuya altura podrá oscilar entre un mínimo de 0,80 m y un máximo de 2,50 m sobre la rasante de la acera.

2 - A partir de los 80 cm de altura mínima del cerramiento de obra, éste podrá suplementarse hasta llegar al máximo permitido, mediante la instalación de verjas u otros elementos calados, preferentemente metálicos, que podrán alternarse con machones de obra o tramos ciegos diseñados, bien para albergar los contadores de las diferentes instalaciones o simplemente como elementos compositivos.

Este tipo de cierre estará permitido naciendo del terreno en el caso de linderos laterales y fondos de parcela, coincidan o no con los límites del sector. En cualquier caso, sería deseable un tratamiento unitario de los cierres por manzanas, dando así una visión de conjunto más uniforme.

ART. 67.-USO PRINCIPAL Y USOS COMPATIBLES

1 - El uso principal será el de Vivienda en categoría Unifamiliar.

2 - Se consideran usos compatibles con el Residencial Unifamiliar (RU) los que se especifican a continuación, según la nomenclatura y clasificaciones contenidas en el capítulo 4º del título tercero de las ordenanzas del P.G.O.U. de León:

- 1 Uso Comercial, en categoría 5ª en planta baja.
- 2 Uso de Oficinas, en categorías 3ª en planta baja y 4ª en planta baja o primera.
- 3 Uso Sanitario-Asistencial, en categorías 7ª en planta baja y 8ª en planta baja o primera.
- 4 Uso de Artesanía, en categorías 1ª, 2ª y 4ª en planta baja.
- 5 Uso de Estacionamiento y Servicios del Automóvil, en categorías 1ª y 2ª en planta sótano o baja.
- 3 - Además de los especificados en el apartado anterior, se considera uso compatible con el uso Residencial Unifamiliar (RU) el incluido en las presentes Ordenanzas e indicado a continuación:
- 6 Uso de Zonas Verdes Privadas, en la superficie de terreno ligada a una parcela o a varias en régimen mancomunado, no ocupada por la edificación y al servicio de ésta.

4 - Serán usos no compatibles con el Residencial Unifamiliar y por lo tanto prohibidos todos los restantes.

ART. 68.-CONDICIONES DE USO

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 P.G.O.U. de León.

ART. 69.-CONDICIONES DE VENTILACIÓN

En caso de existir, deberá asegurarse la completa independencia entre los conductos de ventilación del garaje y cuarto de caldera respecto de los conductos verticales de ventilación (shunts) de las viviendas.

Así mismo, la ventilación de las despensas será independiente de la de los baños o aseos, siendo los conductos de ventilación de todas estas estancias independientes de los previstos para la evacuación de humos y gases de las campanas de las cocinas.

ORDENANZA II: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (ZV)

ART. 70.-ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1 - Se aplicará esta Ordenanza en todas las zonas grafiadas en el plano número 10 de Zonificación con la nomenclatura ZV (Espacios Libres y Zonas Verdes).

2 - Comprende los espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población.

Art. 71.-CLASIFICACIÓN

1 - Existe un único tipo de espacios libres y zonas verdes en función de la futura titularidad del terreno. Se trata de Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas.

2 - Los Espacios Libres y las Zonas Verdes están constituidos por los terrenos que se obtienen como consecuencia de las afecciones impuestas en el P.G.O.U. de León o por aplicación de los estándares indicados en el artículo 42.2.a de la Ley 5/1999.

ART. 72.-PARCELA MÍNIMA

No se establecen condiciones de parcela mínima.

ART. 73.-EDIFICABILIDAD

Los terrenos amparados por esta Ordenanza no tienen aprovechamiento lucrativo, debiendo cederse obligatoriamente al Excmo. Ayuntamiento.

ART. 74.-EDIFICACIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS

1 - En los terrenos calificados ZV solamente se permitirán 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, con independencia de su clasificación pública o privada, 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.

ART. 75.-USOS PERMITIDOS Y USOS COMPATIBLES

1 - El único uso permitido es el de Espacios Libres y Zonas Verdes (ZV).

2 - Se consideran usos compatibles con los Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas (ZV) 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).

ART. 76.-CONDICIONES DE USO

La instalación de cualquiera de los usos indicados en el artículo anterior deberá contar con el consentimiento del Excmo. Ayuntamiento.

ORDENANZA III: EQUIPAMIENTOS (E)

ART. 77.-ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1 - Se aplicará esta Ordenanza en todas las zonas grafiadas en el plano número 10 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 P.G.O.U. de León o a las definidas en el artículo 38.d de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3 - Al tratarse de equipamientos de carácter público, la edificabilidad destinada a los mismos será la regulada por la presente ordenanza, independiente de la destinada a uso residencial.

ART. 78.-PARCELA MÍNIMA

1 - Con carácter general 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 P.G.O.U. de León para los sistemas complementarios de reequipamiento del suelo urbano, o bien la que figure en las normativas sectoriales o se pueda definir en los futuros Reglamentos de la Ley 5/1999.

ART. 79.-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.

Cuando en aquellos 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.

ART. 80.-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.

ART. 81.-CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

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

ART. 82.-EDIFICABILIDAD

1 - La edificabilidad máxima de las parcelas destinadas a Equipamientos Públicos (E.1) será la indicada en el art. 46 D de las Ordenanzas del P.G.O.U., la cual se expresa a continuación en función de su uso:

-Equipamiento Educativo	0,70 m ² /m ²
-Equipamiento Deportivo	0,30 m ² /m ²
-Equipamiento Sanitario-Asistencial	2,50 m ² /m ²
-Equipamiento Socio-Cultural	2,00 m ² /m ²
-Equipamiento Público-Administrativo	2,50 m ² /m ²
-Equipamiento de Mercado	2,00 m ² /m ²

ART. 83.-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 P.G.O.U. de León para los patios cerrados y permitan inscribir dentro de los mismos un círculo de al menos 5,00 metros de diámetro.

ART. 84.-CERRAMIENTOS DE PARCELAS

1 - Cuando la edificación no esté situada en el borde de la parcela se podrá disponer un cierre de la misma.

2 - El elemento de cierre estará constituido por un cerramiento de obra con una altura máxima de 0,50 m sobre la rasante de la acera o pavimento de referencia, que podrá suplementarse otro metro más mediante verjas u otros elementos metálicos calados.

Las zonas en las que, en función de su uso, sea preciso conseguir una mayor privacidad podrán protegerse mediante la plantación de pantallas vegetales de 2,00 m de altura máxima.

ART. 85.-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 Art. 38.1.d de la Ley 5/1999

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 y Zonas Verdes, 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, salvo el Uso de Servicios del Automóvil y los Otros Usos definidos en el Art. 38.1.d de la Ley 5/1999, que serán incompatibles entre sí y con todos los demás.

-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 Apartotel.

-El Uso Oficinas-Administrativo será compatible con los usos: Deportivo, Socio-Cultural, Sanitario-Asistencial, Comercial, Espectáculos-Recreativo y Hotelero o de Apartotel.

-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 IV: INSTALACIONES URBANAS (IU)**ART. 86.-ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1 - Se aplicará esta Ordenanza en todas las zonas grafiadas en el plano número 10 de Zonificación con la nomenclatura IU (Instalaciones Urbanas).

2 - Comprende los espacios reservados en el planeamiento para la construcción de instalaciones y espacios asociados a los servicios urbanos (electricidad, abastecimiento, riego, etc.), situados en parcela independiente. Dichos espacios serán parcelas de titularidad privada.

3 - El diseño de las instalaciones urbanas, que deberán estar contempladas y perfectamente definidas en el Proyecto de Urbanización, se realizará de forma que minimice su impacto visual, pudiendo optar también por una solución completamente opuesta que permita un tratamiento casi escultórico, asimilable a otros elementos urbanos del sector integrados en los espacios libres y zonas verdes.

ART. 87.-PARCELA MÍNIMA

No se establecen condiciones de parcela mínima para el sistema de Instalaciones Urbanas, determinándose su superficie en función del uso al que se destinen.

ART. 88.-EDIFICABILIDAD

Los terrenos amparados por esta Ordenanza dispondrán de la misma edificabilidad asignada al uso residencial (0,6255 m²/m²). Dicha parcela es de 44,00 m², con un aprovechamiento de 27,52 m².

ART. 89.-EDIFICACIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS

1 - En los terrenos calificados (IU) solamente se permitirán edificaciones o instalaciones relacionadas con los servicios urbanos. Las separaciones a linderos no serán de aplicación en las parcelas reservadas a tal fin.

2 - La altura máxima de estas edificaciones, desarrolladas en una planta, será de 5,00 metros.

ART. 90.-USOS PERMITIDOS Y USOS COMPATIBLES

Se permite el uso de Instalaciones Urbanas (IU) en cualquiera de sus modalidades, considerándose incompatibles con éste todos los demás usos.

ART. 91.-CONDICIONES DE USO

1 - Solo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate, considerándose los siguientes:

-Los centros de transformación y las instalaciones derivadas del suministro de energía eléctrica.

-Los depósitos, las estaciones de bombeo y las instalaciones auxiliares del servicio de abastecimiento de agua o riego.

-Las centrales de producción de calor (calefacción y A.C.S.)

-Los centros de telecomunicaciones multiservicio.

2 - Se permite la coexistencia de los usos anteriormente indicados dentro de una misma parcela, siempre que ésta tenga capacidad suficiente para su instalación y no existan incompatibilidades entre los propios usos.

En el presente Estudio de Detalle, únicamente se prevé la existencia de una parcela para la ubicación del centro de transformación necesario.

ORDENANZA V: VIARIO Y COMUNICACIONES (V)**ART. 92.-ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1 - Se aplicará esta Ordenanza en todas las zonas grafiadas en el plano número 10 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, tanto a nivel peatonal como rodado, que habrán de ser cedidos obligatoriamente al Excmo. Ayuntamiento.

ART. 93.-CLASIFICACIÓN

Se distinguen dos tipos de viales cuyos códigos son:

VD (Viales de doble sentido de circulación), y

VS (Viales de un único sentido de circulación).

ART. 94.-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 (kioscos, paradas de autobuses, vallas publicitarias, etc.).

ART. 95.-CONDICIONES DE USO

1 - La red viaria tendrá la utilización habitual así como la de aparcamiento en las zonas fijadas en los planos.

2 - Las vías peatonales, tanto públicas como privadas, podrán ser usadas ocasionalmente para el tráfico rodado por los siguientes servicios además de por los particulares para acceso a sus viviendas:

-Servicios municipales en general (poda de árboles, reparaciones, etc.)

-Bomberos

-Policía

-Mudanzas

-Servicios médicos

-Servicios de urgencia

3 - El uso ocasional de las vías peatonales deberá regularse en el Proyecto de Urbanización.

ART. 96.-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.

REGULACIÓN DE USOS**ART. 97.-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 P.G.O.U. 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.

ART. 98.-USO VIVIENDA

1 - Está regulado por el Art. 131, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente P.G.O.U. de León y por todos los artículos que le afecten de las presentes Ordenanzas.

ART. 99.-USO HOTELERO

Está regulado por el Art. 132, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente P.G.O.U. de León.

ART. 100.-USO COMERCIAL

Está regulado por el Art. 134, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente P.G.O.U. de León.

ART. 101.-USO DE OFICINAS Y ADMINISTRATIVO

Está regulado por el Art. 135, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente P.G.O.U. de León.

ART. 102.-USO SANITARIO - ASISTENCIAL

Está regulado por el Art. 136, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente P.G.O.U. de León.

ART. 103.-USO DE ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO

Está regulado por el Art. 137, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente P.G.O.U. de León.

ART. 104.-USO DEPORTIVO

Está regulado por el Art. 138, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente P.G.O.U. de León.

ART. 105.-USO SOCIO-CULTURAL Y EDUCATIVO

Está regulado por el Art. 139, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente P.G.O.U. de León.

ART. 106.-USO RELIGIOSO

Está regulado por el Art. 140, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente P.G.O.U. de León.

ART. 107.-USO DE ARTESANÍA

Está regulado por el Art. 141, incluido en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente P.G.O.U. de León.

ART. 108.-USO DE ESTACIONAMIENTO, GARAJE-APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL

1 - Está regulado por los Arts. 143 al 160, incluidos en el capítulo 4º del título tercero, de las Normas del vigente P.G.O.U. de León y por los Arts. 24.3, 46 y 63 de las presentes Ordenanzas.

ART. 109.-USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

1 - Comprende el suelo constituido fundamentalmente por plantaciones de arbolado y zonas ajardinadas 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 70 a 76 de la Ordenanza V incluida en las presentes Ordenanzas.

ART. 110.-USO DE VIARIO

1 - Comprende el suelo constituido por los terrenos destinados al transporte y las comunicaciones.

2 - Está regulado por los artículos 92 a 96 de la Ordenanza VI incluida en las presentes Ordenanzas.

Cualquier Modificación del Plan General que amplíe los derechos contenidos en estas Ordenanzas será incorporada automáticamente al presente Estudio de Detalle.

RELACIÓN DE PLANOS DE ORDENACIÓN**PLANOS DE INFORMACIÓN Y ESTADO ACTUAL**

1. SITUACIÓN	1/10.000
2. EMPLAZAMIENTO	1/ 5.000
3. DELIMITACIÓN DEL SECTOR	1/ 2.000
4. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.	1/ 2.000
5. TOPOGRÁFICO, ESTADO ACTUAL	1/ 2.000
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	1/ 2.000
7. EDIFICACIONES Y USOS	1/ 2.000
8. REDES EXISTENTES	1/ 2.000

PLANOS DE LA ORDENACIÓN:

9. ORDENACIÓN DEL CONJUNTO	1/ 2.000
10. ZONIFICACIÓN: USOS DEL SUELO Y NUMERACIÓN	1/ 2.000
11. ESPACIOS DE CESIÓN	1/ 2.000
12. RED VIARIA Y CIRCULACIÓN	1/ 2.000
13. RED VIARIA: SECCIONES Y PLANTAS TIPO	1 / 100
14. RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES	1/ 1.000
15. APARCAMIENTOS DE USO PÚBLICO	1/ 2.000
16. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN	1/ 2.000
17. PROPUESTA DE PARCELACIÓN (SOLARES)	1/ 2.000
18. PARÁMETROS DE LA PROPUESTA	1/ 2.000
19. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	1/ 2.000
20. RED DE SANEAMIENTO	1/ 2.000
21. RED DE PLUVIALES	1/ 2.000
22. RED DE ALUMBRADO	1/ 2.000
23. RED ELÉCTRICA EN BAJA TENSIÓN	1/ 2.000
24. RED DE TELEFONÍA	1/ 2.000
25. RED DE TELEVISIÓN	1/ 2.000
26. RED DE CANALIZACIÓN DE GAS	1/ 2.000

ANEXOS

ANEXO I: RELACIÓN DE PROPIETARIOS

ANEXO II: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO (CERTIFICACIONES CATASTRALES)

ANEXO III: ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

ANEXO I: RELACIÓN DE PROPIETARIOS

ANEXO II: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

ANEXO III: ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

LA URBANIZACIÓN

El resumen de capítulos reflejado a continuación está de acuerdo al Proyecto de Urbanización ya redactado, por ser una fuente más que fiable a la hora de hacer una valoración.

DEMOLICIONES	41.214,89
MOVIMIENTO DE TIERRAS	55.644,70
PAVIMENTACIÓN	573.419,96
ABASTECIMIENTO DE AGUA	103.571,60
SANEAMIENTO RESIDUALES	111.049,74
SANEAMIENTO PLUVIALES	129.779,74
ENERGÍA ELÉCTRICA EN ALTA TENSIÓN	66.621,21
ENERGÍA ELÉCTRICA EN BAJA TENSIÓN	84.191,41
ALUMBRADO PÚBLICO	128.352,70
TELEFONÍA Y TELEVISIÓN POR CABLE	41.586,42
RED DE GAS NATURAL	11.594,81
SEÑALIZACIÓN	14.979,90
SEGURIDAD Y SALUD	29.923,29
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.391.930,37
GASTOS GENERALES (13,00%)	180.950,95
BENEFICIO INDUSTRIAL (6,00%)	83.515,82
SUMA G.G. Y B.I.	264.466,77
TOTAL BASE	1.656.397,14
I.V.A. (16,00%)	265.023,54
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	1.921.420,68

GASTOS DE GESTIÓN

Resultante de la redacción y dirección de obra de los diferentes proyectos necesarios para gestionar el suelo y convertirlo en apto para edificar: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Actuación, asesoramiento técnico y legal y las direcciones de obra que correspondan durante la ejecución de la urbanización.

TOTAL PRESUPUESTO DE GESTIÓN	144.242,00
I.V.A. (16,00%)	23.078,72
TOTAL	167.320,72

INDEMNIZACIONES

De acuerdo a valoración encargada por la Junta de Propietarios a la arquitecta técnica Inmaculada Paniagua Tejo.

Se han tenido en cuenta las construcciones situadas en las fincas:

F 71232, edificaciones y anexos pertenecientes a la sociedad Veterinaria Ovejero S.A.	
Valor de Tasación	430.720,00
F 19, edificación y vallado perteneciente a Gestora de Inmuebles y Obras López Martínez S.L.	
Valor de Tasación	11.460,30
TOTAL INDEMNIZACIONES	442.180,30

RESUMEN FINAL

PRESUPUESTO DE CONTRATA	1.921.420,68
GASTOS DE GESTIÓN	167.320,72
INDEMNIZACIONES	442.180,30
TOTAL COSTES	2.530.921,70

Especificaciones propias de viviendas unifamiliares pareadas:

La superficie de contacto de ambas edificaciones será común en toda la construcción, no dejando, por tanto, elementos de medianería vistos hacia cualquiera de las dos parcelas. Aunque deseable, no es obligada la solución de viviendas simétricas. Responderán en cualquier caso a soluciones conjuntas y armoniosas en cuanto a diseño y materiales. Se tramitarán conforme a Proyectos de Ejecución únicos.

Podrán corresponder a Proyectos de Ejecución únicos o independientes. En el segundo caso, se tramitarán al mismo tiempo, estando condicionada la concesión de licencia de una de las edificaciones a la aprobación de la otra y viceversa, debiéndose aprobar de forma conjunta.

LEÓN, 22 enero 2004.—EL ALCALDE, P.D., Humildad Rodríguez Otero.

444 2.068,80 euros

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL Y DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL SECTOR "ÁREA 17": APROBACIÓN DEFINITIVA

El Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 10 de diciembre de 2003, acordó aprobar DEFINITIVAMENTE una modificación puntual que afecta al Plan Parcial (expte. 491/00) y al Proyecto

de Actuación (expte. 406/01), en el marco de la normativa aplicable al sistema de compensación, del Sector "ÁREA 17", según documentación promovida por la Junta de Compensación del citado ámbito, y que afecta a las parcelas dotacionales 19 y 20.

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, referidas al Plan Parcial, consignándose asimismo, una relación de todos los documentos, tanto escritos como gráficos, que integran el mismo:

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR ÁREA 17 (LEÓN)

MEMORIA

0. INTRODUCCIÓN

Esta documentación incorpora las modificaciones que en tramitación del Expediente de Modificación del Plan Parcial fueron requeridas en fecha 16 de junio de 2003, por el Gabinete de Urbanismo del Ayuntamiento de León, conformando un texto refundido a la propuesta inicial.

1. GENERALIDADES

1.1 ANTECEDENTES

Los terrenos objeto de este trabajo en su estado actual, se engloban en el área de planeamiento definido como Sector Área 17 del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de León, situado en el Noroeste del término municipal constituyendo una unidad completa que acoge la totalidad del Suelo Urbanizable disponible en el término municipal de León entre el Suelo Urbano, el río Bernesga y el área de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Sus límites son:

Oeste: Término municipal de S. Andrés del Rabanedo

Norte: Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Este: Río Bernesga

Sur: Casco Urbano de León

Con el objeto de desarrollar las previsiones del P.G.O.U. mediante una ordenación detallada en el área de planeamiento definida anteriormente, se redactó el Plan Parcial de Ordenación del Sector Área 17 siendo aprobado definitivamente el 30 de noviembre de 2001 y publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN nº 26 el 31 de enero de 2002.

Dicho Plan Parcial establece una división del territorio ordenado en zonas calificadas según unos usos pormenorizados y afectadas igualmente por unas ordenanzas específicas zonales.

1.2 ENCARGO

El presente trabajo de Modificación Puntual del Plan Parcial Sector Área 17 lo realiza la Sociedad Multó Viste España 5 SL.

1.3 OBJETO Y CONTENIDO. NATURALEZA DEL DOCUMENTO

La presente Memoria forma parte de la documentación que se redacta para llevar a cabo la Modificación Puntual del P. Parcial Sector Área 17. El documento constituye una modificación puntual del mencionado Plan Parcial según se estipula en los textos legales, reglamentos y normativa señalados en el apartado 1.6 de esta Memoria, relativo al marco legal para este tipo de actuaciones.

1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL DOCUMENTO

El presente trabajo, se redacta para llevar a cabo la Modificación Puntual del Plan Parcial Sector Área 17 en lo relativo a unificar la ordenación de la franja de equipamientos extendiendo la regulación del uso pormenorizado aplicable en la zona 19 a la zona contigua 20. Por otro lado, se concreta y complementa la regulación de dicho uso pormenorizado contraída en el Plan Parcial, sin introducir modificación alguna en la delimitación de los espacios públicos, aprovechamiento edificatorio máximo y superficie total lucrativa.

1.5 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación objeto de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial Sector Área 17 corresponde a las denominadas zonas 19 y 20 coincidentes respectivamente con las parcelas 20 y 22 del Proyecto de Actuación Sector Área 17.

1.6 MARCO LEGAL DE LAS MODIFICACIONES DE LOS PLANES

Las modificaciones de los Planes se rigen por las especificaciones y las facultades que otorgan:

-LEY 5/1999 DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

-REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (RD 2159/78)

-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

2. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Según se explicita en la introducción de las Ordenanzas Reguladoras del P. Parcial donde se asigna a éste, conforme explicitan la Ley 5/1999 de Urbanismo y el Reglamento de Planeamiento (RD 2159/78), el establecimiento de los usos pormenorizados en el Sector en consecuencia con las determinaciones del planeamiento general y, considerando los criterios y objetivos establecidos en la Ordenación del Plan Parcial sobre situación y carácter de la franja de equipamientos (Memoria Justificativa-apartado 4.2.1), la presente propuesta de modificación procura facilitar una concepción de proyecto unitario para las zonas 19 y 20 del Sector.

La oportunidad de una concepción unitaria se apoya en la localización contigua de ambas zonas (19 y 20) que conforman un área de equipamientos claramente identificable del resto del Sector al quedar delimitada en todo su perímetro por espacio público de cesión (viales y espacios libres). Ello permitiría adoptar una solución más integradora favoreciendo formal y funcionalmente su relación con el entorno.

Para ello se propone incluir la zona 20 en la regulación del uso pormenorizado EC-1, unificando ambas zonas 19 y 20 con el mismo uso pormenorizado. Se conforma así una sola zona resultante, suma de las anteriores, denominada zona 19/20. La modificación no incrementa, en su ámbito de actuación, los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento y mantiene el mismo coeficiente de homogeneización (Coef H=1,15) que el asignado en el Plan Parcial a las anteriores zonas 19 y 20.

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA.

La Ordenanza Reguladora del uso pormenorizado EC1-Equipamiento Comercial y servicios queda redactada de la siguiente manera:

ORDENANZA 4

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Es de aplicación al ámbito de uso pormenorizado EC1 (zona 19/20)

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Las recogidas en el capítulo primero del título tercero de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de León en sus capítulos 1º "Parámetros comunes a todos los tipos de edificación" y 3º "Parámetros de la edificación aislada"

CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

Junto con las determinaciones expresadas en la documentación gráfica de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial, resultan de aplicación los siguientes parámetros:

ZONA	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	COEF. H.	EDIFICABILIDAD	USO
19/20	29.946,45	33.925,0000 m ² EN USO PRED.	1,15	29.500,0000 m ²	EC1

VIVIENDAS

ALTURA MÁXIMA:

Plantas: B+2.

Cornisa: 16,00 m.

Las plantas bajas porticadas, no computan edificabilidad.

Las alturas libres mínimas para cada uso son las establecidas en las ordenanzas del P.G.O.U.

No existe altura libre máx. dentro del gálibo de la altura máxima de cornisa.

Ocupación máxima: 80%.

Retranqueos mínimos: 5 m. Conforme a plano de alineaciones, áreas de movimiento y alturas (Plano N° 5-O-05.M).

Para la implantación de un gran establecimiento comercial se actuará de acuerdo con lo previsto en la vigente Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León.

Para la concesión de licencia de obra o actividad deberá quedar acreditado, mediante los informes preceptivos el cumplimiento de la legislación sectorial anteriormente citada.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Parcela mínima: 5.000 m²

- Al haberse unificado las zonas 19 y 20 conformando la nueva zona 19/20 regulada por la Ordenanza y cuyo texto modificado es el recogido anteriormente queda sin efecto la Ordenanza 8 cuyo ámbito de aplicación era la anterior zona 20.

LISTADO DE PLANOS

PLANOS DE MODIFICACIÓN:

PLANO N° 1 I-01.M SITUACIÓN

PLANO N° 2 O-01.M ZONIFICACIÓN

PLANO N° 3 O-02.M ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

PLANO N° 4 O-03.M DESTINOS PÚBLICO Y PRIVADO

PLANO N° 5 O-04.M EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

PLANO N° 6 O-05.M ALINEACIONES. ÁREAS DE MOVIMIENTO. ALTURAS

PLANOS INFORMATIVOS PLANEAMIENTO VIGENTE:

PLANO N° 7 O-01 ZONIFICACIÓN

PLANO N° 8 O-02 ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

PLANO N° 9 O-03 DESTINOS PÚBLICO Y PRIVADO

PLANO N° 10 O-04 EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADO

PLANO N° 11 O-05 ALINEACIONES. ÁREAS DE MOVIMIENTO. ALTURAS

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 aquel en que se haya producido su desestimación por silencio.

Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso que 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, 12 enero 2004.-EL ALCALDE, P.D., Humildad Rodríguez Otero.

447

158,40 euros

VILLASELÁN

Tramitándose expediente de desafectación de las antiguas escuelas de Castroañe, cuyo edificio estuvo destinado a centro público educativo, previa autorización del Director General de Infraestructuras y Equipamiento de la Consejería de Educación mediante resolución de fecha 7 de octubre de 2003, se expone dicho expediente a información pública por plazo de un mes en el tablón de anuncios y BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, durante el cual se pueden formular las alegaciones que se estimen pertinentes.

Villaselán, 14 de enero de 2004.-El Alcalde, Jesús Medina Cuesta.

360

2,20 euros

IMPRENTA PROVINCIAL

LEÓN - 2004



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración.-Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171. Imprime.- Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.-Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.-E-mail: dlimpre@argored.com	Viernes, 30 de enero de 2004	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. No se publica domingos ni días festivos.																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Precio (€)</th> <th>IVA (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anual</td> <td>47,00</td> <td>1,88</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>26,23</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>Trimestral</td> <td>15,88</td> <td>0,63</td> </tr> <tr> <td>Franqueo por ejemplar</td> <td>0,26</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicio corriente</td> <td>0,50</td> <td>0,02</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicios anteriores</td> <td>0,59</td> <td>0,02</td> </tr> </tbody> </table>	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	<p style="text-align: center;">ADVERTENCIAS</p> <p>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.</p> <p>2ª-Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Diputación Provincial.</p>	<p style="text-align: center;">INSERCIONES</p> <p>0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios.</p> <p>Carácter de urgencia: Recargo 100%.</p>
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																								

ANEXO AL NÚMERO 24

Ministerio de Medio Ambiente

Confederación Hidrográfica del Norte

Comisaría de Aguas

INFORMACIÓN PÚBLICA

Expediente: A/24/06313, C-38-03.

Asunto: Solicitud de concesión de un aprovechamiento de aguas.

Peticionario: Pizarras de Benuza SL.

NIF nº: B2429743.

Domicilio: Avenida de Astorga, 5 -Ponferrada 24400-Ponferrada (León).

Nombre del río o corriente: Arroyo Barrio de Arriba.

Caudal solicitado: 1,390 l/seg.

Punto de emplazamiento: Barrio de Arriba-Benuza.

Término municipal y provincia: Benuza (León).

Destino: Uso industrial (elaboración de pizarra).

Breve descripción de las obras y finalidad:

La captación se realiza mediante una arqueta de hormigón y un depósito de almacén y regulación de 18 m³ desde donde parte la tubería de conducción de PVC de 75 mm de diámetro hasta la explotación situada a 60 metros de distancia donde se distribuye a los diferentes puntos de consumo, refrigeración de discos de corte e hilo diamantado.

Lo que se hace público para general conocimiento por un plazo de treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha de publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, a fin de que los que se consideren perjudicados con lo solicitado puedan presentar sus reclamaciones, durante el indicado plazo, en el Ayuntamiento de Benuza, o en la Confederación Hidrográfica del Norte (Comisaría de Aguas, Poblado Embalse de Bárcena, 24400 Ponferrada - León), donde estará de manifiesto el expediente.

El Ingeniero Técnico Jefe Sección Bierzo, Guillermo Carrera Alonso.

264

20,80 euros

INFORMACIÓN PÚBLICA

Expediente: A/24/06423, O-153-03.

Asunto: Solicitud de autorización para las obras de restitución de cauce y parque de ocio en dominio público hidráulico y zona de polifía.

Peticionario: Junta Vecinal de Cabañas Raras.

NIF nº: P 2401102 E.

Domicilio: Calle Santa Ana, s/n, 24412 Cabañas Raras (León).

Nombre del río o corriente: Arroyo de la Puente.

Punto de emplazamiento: Cabañas Raras.

Término municipal y provincia: Cabañas Raras (León).

Breve descripción de las obras y finalidad:

Las obras consisten básicamente en la restitución de un tramo de unos ciento cincuenta (150) metros del arroyo de la Puente mediante la retirada de escombros y echadizo depositados en él y la remodelación del terreno de la margen derecha, desmonte y relleno compensados, para crear una plataforma en la que emplazar un parque de ocio compuesto de caminos peatonales y zonas ajardinadas, entre el camino de Cortiguera a Los Rubios, la antigua N-VI y el arroyo, en la localidad de Cabañas Raras, cuyo emplazamiento y características aparecen descritas y definidas en la documentación que forma parte del expediente.

Lo que se hace público para general conocimiento por un plazo de treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha de publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, a fin de que los que se consideren perjudicados con lo solicitado puedan presentar sus reclamaciones, durante el indicado plazo, en el Ayuntamiento de Cabañas Raras, o en la Confederación Hidrográfica del Norte (Comisaría de Aguas, Poblado Pantano de Bárcena 24400 Ponferrada - León), donde estará de manifiesto el expediente.

El Ingeniero Técnico Jefe Sección Bierzo, Guillermo Carrera Alonso.

488

21,60 euros

INFORMACIÓN PÚBLICA

Expediente: A/24/06135, O-62-03.

Asunto: Solicitud de autorización para construcción de puente en dominio público hidráulico.

Peticionario: Junta Vecinal de Orallo.

NIF nº: P 2400620-G.

Domicilio: Barrio de los Cuarteles, 411 Orallo, 24113 Villablino (León).

Nombre del río o corriente: Río de Orallo.

Punto de emplazamiento: Braña de Orallo.

Término municipal y provincia: Villablino (León).

Breve descripción de las obras y finalidad:

Consisten en una losa apoyada en dos estribos que permiten una luz libre de 4,20 m, la altura libre respecto al lecho del cauce es de 1,30 m en estribos y 1,80 en el centro de la luz.

Los estribos serán de 1,50 m de anchura, 3,50 m de longitud y aproximadamente 1,50 m de altura apoyados sobre sustrato rocoso. Sobre estos se apoyará una losa de hormigón HA-25 de 3,50 m de anchura, 6,60 m de longitud y 18 cm de canto.

Se remata con dos barandillas de protección de tubo de acero galvanizado de 0,85 m de altura. La longitud de cada uno de los tramos de barandilla es de 6,00 metros.

Lo que se hace público para general conocimiento por un plazo de veinte días contados a partir del día siguiente a la fecha de publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, a fin de que los que se consideren perjudicados con lo solicitado puedan presentar sus reclamaciones, durante el indicado plazo, en el Ayuntamiento de Villablino o en la Confederación Hidrográfica del Norte (Comisaría de Aguas, Poblado Pantano de Bárcena 24400 Ponferrada - León), donde estará de manifiesto el expediente.

El Ingeniero Técnico Jefe Sección Bierzo, Guillermo Carrera Alonso.

9912

20,80 euros

INFORMACIÓN PÚBLICA

Expediente: A/24/06437, O-155-03.

Asunto: Solicitud de autorización para las obras de recuperación de márgenes en el embalse de Las Rozas en dominio público hidráulico y zona de policía.

Peticionario: Ayuntamiento de Villablino.

NIF nº: P 2420600 E.

Domicilio: Avda. de la Constitución, 23, 24100 Villablino (León).

Nombre del río o corriente: Río de Caboalles y río de San Miguel.

Punto de emplazamiento: Confluencia ríos Caboalles y San Miguel (embalse de Las Rozas).

Término municipal y provincia: Villablino (León).

Destino: Recuperación de márgenes en d.p.h. y z.p.

Breve descripción de las obras y finalidad:

Las obras consisten básicamente en la creación de dos plataformas mediante el oportuno movimiento de tierras compensado. La plataforma inferior ocupa ribera y, por tanto, está inundada en ciertas épocas del año. La plataforma superior, con una superficie de 42.000 m², está destinada al establecimiento de un parque de ocio y recreo dotado de los elementos habituales en este tipo de instalaciones: paseos, mobiliario, zonas ajardinadas, red de agua y alumbrado. Incluyen también el acondicionamiento del cauce del río de San Miguel: escollera de protección en las márgenes y una pasarela de madera para comunicarla.

Todas las obras objeto de esta autorización, que afectan al dominio público hidráulico y/o zona de policía de cauces, así como su emplazamiento y características, aparecen descritas y definidas en el proyecto que forma parte del expediente.

Lo que se hace público para general conocimiento por un plazo de treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha de publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, a fin de que los que se consideren perjudicados con lo solicitado puedan presentar sus reclamaciones, durante el indicado plazo, en el

Ayuntamiento de Villablino o en la Confederación Hidrográfica del Norte (Comisaría de Aguas, Poblado Pantano de Bárcena 24400 Ponferrada - León), donde estará de manifiesto el expediente.

El Ingeniero Técnico Jefe Sección Bierzo, Guillermo Carrera Alonso.

689

32,80 euros

CONCESIÓN DE APROVECHAMIENTO HIDROELÉCTRICO
(POTENCIA NO SUPERIOR A 5.000 KVA)

En esta Confederación Hidrográfica se ha formulado la siguiente petición:

Nombre del peticionario: Juan Manuel López García y Ángel Francisco Laredo Álvarez.

Representante: Juan Manuel López García.

Destino del aprovechamiento: Energía hidroeléctrica.

Caudal de agua solicitado: 8.000 litros por segundo.

Corriente de donde se pretende derivar el agua: Río Cabrera.

Término municipal en que radican las obras: Castrillo de Cabrera (León).

De conformidad con el art.º 2.º del Real Decreto 916/1985 de 25 de mayo (BOE 22-6-85), según la modificación introducida por el Real Decreto 249/1988, de 18 de marzo (BOE 22-3-88), se abre el plazo de un mes, a contar desde la publicación de esta nota en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, durante el cual el peticionario y cuantos deseen presentar proyectos en competencia deberán dirigirse en solicitud a la Confederación Hidrográfica del Norte (plaza de España, número 2, Oviedo) antes de las 14.00 horas del último día del plazo antes señalado.

La solicitud se hará mediante instancia, concretando la correspondiente petición en los términos del art.º 2.º, acompañando a la misma el proyecto debidamente precintado y la documentación prescrita en el art.º 3.º del Real Decreto 916/1985, de 25 de mayo, antes citado.

Se denegará la tramitación posterior de toda petición que suponga la instalación de una potencia superior a 5.000 kVA, sin perjuicio de que el peticionario que pretenda extender el aprovechamiento a una potencia mayor pueda acogerse a la tramitación indicada en el art.º 105.3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1985, de 11 de abril (BOE 30-4-86) debiendo en tal caso remitir, en el plazo señalado en este anuncio, la instancia prevista en el art.º 2-1 del RD 916/985, de 25 de mayo, en la que se solicitará la paralización del trámite de la que es objeto de esta publicación, debiendo acompañar a la misma el resguardo acreditativo del ingreso en la Caja General de Depósitos de una fianza por la cantidad de 12.000 euros para responder de la presentación del documento técnico.

El desprecintado de los documentos técnicos, a que se refiere el art.º 107 del citado Reglamento, se realizará en las oficinas de la Comisaría de Aguas de esta Confederación Hidrográfica (plaza de España, 2-3º Oviedo), a las doce (12) horas, del primer día hábil después de los seis días de la conclusión del plazo de presentación de peticiones.

Del pago de este anuncio responde el peticionario.

Oviedo, 4 de noviembre de 2003.-El Comisario de Aguas, Luis Galguera Álvarez.

8631

30,40 euros

Anuncios Particulares

Comunidades de Regantes

SOBRADO

Por medio del presente edicto se convoca a todos los partícipes de la Comunidad de Regantes a la Asamblea extraordinaria que se celebrará el próximo día 31 de enero de 2004, a las 15.00 horas en primera convocatoria y a las 16.00 horas en segunda, con arreglo al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1º-Aprobación Estatutos Comunidad de Regantes de Sobrado. Sobrado, 23 de enero de 2004.-El Presidente (ilegible).

686

7,20 euros