




# BOLETÍN OFICIAL

## DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración.-Excm. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171. <b>Imprime.-</b> Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.-Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.-E-mail: dlimpre@argored.com	<b>Jueves, 6 de junio de 2002</b>  <b>Núm. 129</b>	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. Coste franqueo: 0,12 €.																														
<b>SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Precio (€)</th> <th>IVA (€)</th> <th>Franqueo (€)</th> <th>Total (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anual</td> <td>47,00</td> <td>1,88</td> <td>36,00</td> <td>84,88</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>26,23</td> <td>1,04</td> <td>18,00</td> <td>45,27</td> </tr> <tr> <td>Trimestral</td> <td>15,88</td> <td>0,63</td> <td>9,00</td> <td>25,51</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicio corriente</td> <td>0,50</td> <td>0,02</td> <td>-</td> <td>0,52</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicios anteriores</td> <td>0,59</td> <td>0,02</td> <td>-</td> <td>0,61</td> </tr> </tbody> </table>		Precio (€)	IVA (€)	Franqueo (€)	Total (€)	Anual	47,00	1,88	36,00	84,88	Semestral	26,23	1,04	18,00	45,27	Trimestral	15,88	0,63	9,00	25,51	Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02	-	0,52	Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02	-	0,61	<b>ADVERTENCIAS</b> 1ª-Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente. 2ª-Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Diputación Provincial.	<b>INSERCIONES</b>  0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios. Carácter de urgencia: Recargo 100%.
	Precio (€)	IVA (€)	Franqueo (€)	Total (€)																												
Anual	47,00	1,88	36,00	84,88																												
Semestral	26,23	1,04	18,00	45,27																												
Trimestral	15,88	0,63	9,00	25,51																												
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02	-	0,52																												
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02	-	0,61																												

### SUMARIO

	Página		Página
 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

Participo a VI. que el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 3 de mayo de 2002, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

13.- Plan Parcial del sector La Torre y Estatutos de la Junta de Compensación: Aprobación definitiva.- Se dio cuenta del expediente número 295/01 de la Adjunta de Urbanismo, promovido por don Pedro A. Cañas Represa, relativo al proyecto de Plan Parcial del Sector "La Torre", clasificado como suelo urbanizable delimitado, presentado en este Ayuntamiento el día 14 de noviembre de 2001 y redactado por los Arquitectos don Ramón Cañas Represa y don Pablo Vicente Herranz.

Visto el acuerdo de aprobación inicial del mismo, adoptado por la Comisión Municipal de Gobierno en sesión de fecha 13 de diciembre de 2001.

Vistos los informes favorables emitidos los días 22 de enero y 27 de febrero de 2002 por el Registrador de la Propiedad del número 1 de León y por la Excm. Diputación Provincial. Habiéndose procedido por la Subdelegación del Gobierno en León a la devolución a este Excm. Ayuntamiento del ejemplar remitido en su día para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, transcurrido el plazo de tres meses previsto en la citada Ley.

Y vista la solicitud de rectificación de errores en cuanto a la edificabilidad total asignada a cada bloque que figura en el cuadro "III Cuadro de características de parcelas" (3.1 parcelas privadas de uso residencial), presentada por don Pedro A. Cañas Represa, el día 17 de abril de 2002. Con respecto a la cual se ha emitido el siguiente informe por los técnicos municipales del Gabinete de Urbanismo:

"En el escrito de don Pedro A. Cañas Represa se pone de manifiesto que se han advertido pequeños errores en el plan parcial del sector La Torre, aprobado inicialmente por acuerdo de la Comisión

Municipal de Gobierno en sesión celebrada el día 13 de diciembre de 2001, en cuanto a la edificabilidad total asegurada a cada bloque de los que figuran en el cuadro 3.1. Parcelas privadas de uso residencial, del apartado III. Cuadros de características de parcelas, por lo que conocidos dichos errores por la Junta Gestora en su reunión del día 2 de abril de 2002, se acordó solicitar del Ayuntamiento dentro del plazo de alegaciones la corrección de estos errores previamente a la aprobación definitiva del citado Plan Parcial para lo que se acompaña la hoja 1 del citado apartado III corregido.

Examinada la hoja presentada en la que se han modificado las edificabilidades máximas en viviendas y totales, expresadas en el uso predominante para las parcelas R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10 y R11, manteniéndose la edificabilidad total máxima tanto en viviendas como total, de la suma de las edificabilidades correspondientes a todas las parcelas, entienden los que suscriben que esta modificación no esta motivada por un error, pues lo aprobado inicialmente era coherente con la ordenación prevista y la voluntaria resultante de la aplicación de las ordenanzas a los bloques previstos en cada parcela, como también lo es lo que ahora se presenta, sino que posiblemente por la Junta Gestora ya se ha hecho un tanteo de las previsiones del proyecto de actuación, y se pretende adaptar las determinaciones del Plan Parcial a estas previsiones al objeto de facilitar la posterior gestión. Dado que como ya ha quedado reflejado, las modificaciones propuestas son coherentes con la ordenación prevista, y no suponen una modificación sustancial de las aprobadas inicialmente y su corrección en la forma ahora presentada, puede hacer más fácil la gestión del sector, teniendo en cuenta que durante el período de información pública no se han presentado otras alegaciones y los informes preceptivos son favorables o no se han emitido en plazo, entendemos que puede procederse a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector "La Torre", con la modificación de la tabla 3.1 presentada por la Junta Gestora con fecha 13 de abril de 2002, debiéndose presentar al menos tres ejemplares del Plan Parcial en los que se refunden todos los documentos."

Resultando que han transcurrido más de tres meses desde la recepción del instrumento por la Comisión Territorial de Urbanismo, habiendo tenido entrada en el Registro de la Delegación Territorial de



León de la Junta de Castilla y León el día 17 de enero de 2002, sin que conste que se haya emitido informe al respecto.

Considerando que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52.4 in fine de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el informe de la citada Comisión Territorial de Urbanismo se entiende favorable, dado el transcurso del plazo determinado en el citado precepto.

Considerando que las modificaciones introducidas al documento aprobado inicialmente, derivadas de la solicitud presentada por los promotores del expediente el día 17 de abril de 2002, no implican una alteración sustancial de la ordenación general contenida en el mismo, sino una simple alteración de determinaciones. Razón por la cual no es preceptiva la apertura de un nuevo trámite de información pública. Ya que de acuerdo con la reiterada jurisprudencia para que la modificación sea calificada como sustancial es preciso que la modificación, por la superficie afectada o por su intensa relevancia dentro de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio, venga a alterar seriamente el modelo territorial elegido, que no es el caso (STS 15-07-1995, 11-10-1995, 23-04-1996 y 08-05-1996).

Y considerando lo dispuesto en el resto de la normativa aplicable al caso, constituida por lo dispuesto por:

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

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

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

En el ejercicio de la competencia sancionada en el artículo 22.2.c de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (en la redacción dada a los mismos por la Ley 11/1999, de 21 de abril), se acordó por unanimidad:

1º.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector "La Torre", de suelo urbanizable delimitado, promovido por don Pedro A. Cañas Represa, redactado por los Arquitectos don Ramón Cañas Represa y don Pablo Vicente Herranz, de acuerdo con la documentación presentada en este Ayuntamiento el día 14 de noviembre de 2001, modificada posteriormente el día 17 de abril de 2002.

No obstante lo anterior se deberá presentar, antes de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, cuatro ejemplares comprensivos de los documentos completos y refundidos.

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 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 la Adjuntía de Obras, 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.- Instar del promotor del expediente la presentación de garantía por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la

evaluación económica del propio Plan Parcial. Esta garantía podrá prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario (artículo 46.c RP).

6º.- Por último, a la vista de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, la entrada en vigor del presente Plan Parcial se condiciona a la previa publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de León que afecta a este sector y otros, aprobada definitivamente por orden de 8 de mayo de 2001 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León (publicada en el BOCyL nº 101 de 25-05-2001).

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá V.I. 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 contados 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 V.I. para su conocimiento y efectos oportunos. León, 23 de mayo de 2002.-El Alcalde, P.D. Julio César Rodrigo de Santiago.

4332

136,80 euros

\* \* \*

#### ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR LA TORRE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE LEÓN: APROBACIÓN

Por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de mayo de 2002, se acordó aprobar el proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación del Sector La Torre, promovido por don Pedro Cañas Represa y varios propietarios de terrenos integrados en la citada Unidad de Actuación, cuyo contenido se transcribe a continuación:

#### TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1. Denominación.

Con la denominación de "Junta de Compensación del Sector La Torre del Ayuntamiento de León", se constituye una Junta de Compensación de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.

##### Artículo 2. Composición.

La Junta de Compensación estará integrada por los propietarios de los terrenos integrados en el Sector La Torre, así como los propietarios afectados por los sistemas generales de dicho Sector, que voluntariamente se incorporen a ella en la forma establecida en el Título III de estos Estatutos, y en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen a la misma.

##### Artículo 3. Régimen jurídico.

La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y en concreto por las leyes siguientes:

A) Normativa estatal.

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

– TR 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.

*Artículo 4. Domicilio.*

1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece en la ciudad de León, calle Burgo Nuevo, nº 8 - 1º.

2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar, dentro de la misma población, por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta a los órganos urbanísticos competentes.

*Artículo 5. Objeto.*

Constituye el objeto de la Junta de Compensación la gestión y ejecución de la urbanización del Sector La Torre del Ayuntamiento de León, mediante el sistema de compensación previsto y regulado por los artículos 80 y siguientes de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, por virtud del cual, manteniéndose la propiedad privada del suelo resultante, se hará la cesión obligatoria y gratuita de los sistemas locales del Sector, de acuerdo a lo dispuesto en el propio Plan Parcial, realizándose la obra de urbanización y distribuyéndose equitativamente el aprovechamiento en el suelo de uso privado.

*Artículo 6. Fines.*

1. Serán fines de la Junta de Compensación los siguientes:

a) Agrupar a los propietarios de terrenos afectados por la actuación urbanística que hayan aceptado el sistema, y, en su caso, a las empresas urbanizadoras incorporadas en aquélla; los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, asumirán una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios y, una vez aprobado el proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación por el Ayuntamiento de León, llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas, que se practicarán de conformidad a lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Normas Complementarias, mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, y serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

b) Ejecutar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización que desarrolla las previsiones del PGOU, en cuanto al Sector La Torre; las cuales se podrán realizar mediante concurso, concurso-subasta o subasta, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General.

c) Solicitar al Ayuntamiento de León, en calidad de beneficiaria, la expropiación forzosa de terrenos en los supuestos contemplados por la Ley de Urbanismo de Castilla y León, colaborando en su tramitación la Junta de Compensación del presente Sector.

d) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para obtener recursos económicos con los que atender la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.

e) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los socios de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Junta de Castilla y León y/o Ayuntamiento de León, así como ante los jueces y tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.

f) Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.

g) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, actuando como fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los socios de aquélla; sin que la incorporación de los propietarios a la Junta comporte la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas.

h) Adjudicar las parcelas que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los socios de la Junta.

i) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los socios correspondan en los bienes que constituyan, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.

j) Interesar del Ayuntamiento de León la aprobación del Proyecto de Actuación, de Reparcelación y del expediente de Expropiación, en su caso.

k) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Colaboradoras de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.

l) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de la Provincia de León, para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos, en los términos establecidos en el artículo 177 del Reglamento de Gestión Urbanística.

m) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según las normas legales vigentes.

2. En el supuesto del apartado c) del párrafo anterior la expropiación forzosa se tramitará en el Ayuntamiento de León, siendo beneficiaria la Junta de Compensación, quien incorporará los terrenos expropiados a la gestión común.

3. Los terrenos expropiados serán adjudicados en el Proyecto de Reparcelación entre los socios de aquélla, proporcionalmente a las cuotas que correspondan, salvo que la Asamblea General acuerde mantener su propiedad en común a fin de sufragar gastos de urbanización.

*Artículo 7. Ámbito.*

El ámbito de la Junta de Compensación está constituido por todos los terrenos comprendidos en la delimitación del Sector La Torre tal y como figura en la Modificación Puntual del PGOU de León aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León en fecha 8 de mayo de 2001. Dichos terrenos están situados entre la ronda interior urbana, un tramo del Sector La Palomera, Avda. La Serna y el polideportivo de La Palomera.

*Artículo 8. Duración.*

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de su objeto y fines, sin perjuicio de lo dispuesto en estos Estatutos; comenzando sus actuaciones en la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras, previa aprobación por el Ayuntamiento de León del Proyecto de Estatutos y de la constitución de la misma.

## TÍTULO II.- DEL ÓRGANO URBANÍSTICO DE CONTROL

*Artículo 9. Órgano Urbanístico de Control.*

El Órgano Urbanístico bajo cuya tutela actuará la Junta de Compensación será el Ayuntamiento de León, sin perjuicio de las competencias que legalmente le están atribuidas a la Comisión Territorial de Urbanismo de León y a la Junta de Castilla y León.

*Artículo 10. Facultades.*

Corresponderán al Órgano Urbanístico de Control las siguientes facultades:

a) Tramitar y aprobar el Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación y las modificaciones acordadas por la Junta de Compensación.

b) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación.

c) Tramitar y aprobar en su caso, el expediente de expropiación forzosa de los titulares de bienes y derechos no incorporados a la Junta de Compensación o de los que incumplan sus obligaciones.

d) Aprobar el Proyecto de Actuación y de Reparcelación en su caso.

e) Designar el representante de la Administración actuante en el Consejo Rector y de la Junta de Compensación.

f) Resolver los recursos que se formulen contra los acuerdos de la Asamblea General.

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

h) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.

i) Cuantas facultades tenga atribuidas por estos Estatutos o resulten de la normativa legal vigente.

*Artículo 11. Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.*

1. En el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras se inscribirá el acuerdo aprobatorio de la constitución de la Junta de Compensación, archivándose en el mismo ejemplar de los Estatutos.

2. También deberán constar en el mismo Registro los nombramientos y ceses de los componentes del Consejo Rector y, en su caso, la incorporación de las empresas urbanizadoras, así como las modificaciones de los Estatutos de la Junta de Compensación, una vez aprobadas por el Órgano Urbanístico de Control.

3. La Junta de Compensación instará del Órgano Urbanístico de Control la práctica de las notificaciones pertinentes al Registro citado, sin perjuicio de que aquel órgano pueda actuar de oficio.

### TÍTULO III.- DE LOS REQUISITOS DE INCORPORACIÓN A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

*Artículo 12. Composición de la Junta de Compensación.*

1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas y/o jurídicas propietarias de terrenos integradas en el Sector La Torre, incorporados a aquélla en forma reglamentaria.

2. También podrán formar parte como miembros de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del Sector La Torre, en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General.

3. La cuota de participación de tales empresas urbanizadoras se fijará en función de su aportación económica y la proporcionalidad de éste con el valor del suelo, estimado con arreglo a los criterios definidos en el Proyecto de Reparcelación, si llega el caso.

*Artículo 13. Clases de miembros.*

Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, en atención al momento de su ingreso; teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismo derechos y obligaciones.

*Artículo 14. Miembros fundadores.*

Serán miembros fundadores los propietarios de terrenos integrados en el Sector La Torre, que hubiesen firmado la solicitud de aprobación del Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación.

*Artículo 15. Miembros adheridos.*

1. Serán miembros adheridos los propietarios de terrenos integrados en el Sector La Torre, que se incorporen a la Junta de Compensación 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, o con posterioridad a dicho momento en los supuestos de adquisición de terrenos durante la actuación de la Junta de Compensación.

2. La incorporación se hará en escritura pública y deberán solicitarlo del Ayuntamiento de León, dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, mediante escrito en el que se haga constar expresamente su propósito de integrarse en la misma y la aceptación del contenido del Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación; y en cuanto a los miembros adheridos por adquisición de terrenos afectados por la actuación, su incorporación será automática a consecuencia del otorgamiento de la escritura de compraventa a que se refiere el artículo 47.2 de estos Estatutos.

3. Los cotitulares de una finca o derecho designarán una sola persona para el ejercicio de sus facultades como socio de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. En el caso de que en el plazo de un mes a partir del requerimiento formulado por el Consejo Rector no designaren un representante, lo nombrará el Ayuntamiento de León a propuesta de la Junta de Compensación.

4. En el supuesto de que algunas de las fincas o derechos pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representadas en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

*Artículo 16. Empresas urbanizadoras.*

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

Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso que estas 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 a la empresa urbanizadora.

### TÍTULO IV.- DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

*Artículo 17. Acto de constitución.*

Dentro del plazo establecido en el requerimiento del Ayuntamiento de León y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 81 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución.

*Artículo 18. Convocatoria.*

1. La propiedad de los terrenos afectados a que se refiere la disposición transitoria primera designará Notario autorizante, lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública; y lo notificará a los miembros adheridos, si existieren, con una antelación de ocho días a la fecha en que haya de procederse a su otorgamiento.

2. Los interesados que no concurren al otorgamiento de la escritura de constitución podrán consentir su incorporación mediante escrituras de adhesión otorgadas dentro del plazo de tres meses, a partir de la publicación por el Ayuntamiento del acuerdo de aprobación de los Estatutos.

*Artículo 19. Escritura de constitución.*

1. La escritura de constitución deberá contener las siguientes circunstancias:

- Relación de miembros, fundadores y adheridos, de la Junta de Compensación y en su caso empresas urbanizadoras.
- Relación de los bienes y derechos de que son titulares.
- Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.
- Acuerdo de constitución.
- Estatutos.

2. Una copia autorizada de la escritura de constitución y de las de adhesión, en su caso, se trasladará al Ayuntamiento de León, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio.

3. Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de León elevará el acuerdo, junto con la copia autorizada de la escritura o escrituras, a la Comisión Territorial de Urbanismo de León, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, archivándose en éste un ejemplar de los Estatutos de la Junta de Compensación autorizado por funcionario competente.

4. Una vez inscrita la Junta de Compensación, la Comisión Territorial de Urbanismo de León, lo notificará al Presidente del Consejo Rector y al Ayuntamiento de León.

### TÍTULO V.- DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

*Artículo 20. Órgano de Gobierno y Administración.*

1. Los órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán:

- La Junta General.
- El Consejo Rector.

2. Ejercerán funciones específicas en la Junta de Compensación:

- El Presidente.
- El Secretario.
- El Gerente.

## CAPÍTULO PRIMERO. DE LA ASAMBLEA GENERAL

### SECCIÓN 1ª. DESIGNACIÓN.

#### Artículo 21. Designación.

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación, y estará compuesto por todos los socios de la misma, quienes decidirán los asuntos propios de su competencia; quedando obligados todos los miembros al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes.

### SECCIÓN 2ª. FACULTADES.

#### Artículo 22. Facultades.

Será competencia de la Asamblea General:

- a) Aprobar la Memoria y Cuentas de los ejercicios económicos, previo informe de los Censores de Cuentas.
- b) Aprobar los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios de la Junta de Compensación y establecimiento de las correspondientes derramas.
- c) Designar los miembros del Consejo Rector y los Censores de Cuentas.
- d) Aprobar la modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su tramitación reglamentaria y aprobación posterior por el Ayuntamiento de León.
- e) Acordar la imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en los presupuestos, o enjugar el déficit temporal de éstos.
- f) Disponer el cese de uno o varios de los miembros del Consejo Rector, así como el nombramiento de quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación reglamentaria.
- g) Autorizar la formalización de los actos enumerados en el artículo 33.2.h) de estos Estatutos, y actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación.
- h) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización del Sector La Torre, a propuesta del Consejo Rector, dentro de las previsiones del Proyecto de Urbanización aprobado para el ámbito del Programa de Actuación.
- i) Acordar la constitución de las garantías que se exijan por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- j) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria, de los terrenos afectados, en los términos previstos por el artículo 6.1.d) de estos Estatutos.
- k) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras.
- l) Acordar facultativamente la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.
- m) Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en estos Estatutos.
- n) Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta de Compensación y no hayan sido atribuidas al Consejo Rector por estos Estatutos o delegadas en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

#### Artículo 23. -Clases de Asamblea General.

La Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

#### Artículo 24. La Asamblea General Ordinaria.

1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá dos veces al año.
2. Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico -que coincidirá con el año natural- se celebrará sesión para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior, previo informe de los Censores de Cuentas designados al efecto.
3. En el último trimestre de cada año se convocará para conocer y aprobar el Presupuesto del ejercicio económico siguiente, nombrar a los Censores de Cuentas para dicho ejercicio y designar a los miembros del Consejo Rector.
4. En las reuniones de la Asamblea General Ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras materias que figuren en el Orden de Día.

#### Artículo 25. Asamblea General Extraordinaria.

1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes o cuando lo soliciten de dicho Consejo socios que representen, al menos, el 40% de las cuotas definidas en el artículo 44 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

3. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias.

#### Artículo 26. Derechos de asistencia.

1. Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurren la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos; así como el representante del Órgano Urbanístico de Control.

2. Los miembros podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea General.

3. Si la representación tuviera carácter permanente el miembro que haga uso de tal facultad habrá de otorgar el poder notarial a favor de su representante.

### SECCIÓN 3ª. CONVOCATORIA.

#### Artículo 27. Convocatoria.

1. Las reuniones de la Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, serán convocadas por el presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada remitida a los miembros de la Junta de Compensación y al representante del Órgano Urbanístico de Control con ocho días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, pudiendo sustituirse la carta certificada por citación entregada personalmente, con la misma antelación.

2. Con igual antelación se fijará un anuncio, que contenga el texto íntegro de la convocatoria, en el domicilio social de la Junta.

3. La celebración de Asamblea General Extraordinaria a petición de los socios, en la forma dispuesta por el artículo 25.2 de estos Estatutos, habrá de ser considerada por el Consejo Rector dentro de los quince días siguientes al requerimiento practicado; y la reunión deberá tener lugar entre los treinta y los sesenta días siguientes a dicho requerimiento.

4. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General.

5. La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria contendrá, además, la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estará a disposición de los miembros, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior, con el informe de los Censores, o el Presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

#### Artículo 28. Constitución.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el sesenta por ciento de las cuotas definidas en el artículo 44 de estos Estatutos.

2. Transcurrida una hora sin alcanzar el quórum indicado se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, debiendo en todo caso asistir el Presidente y el Secretario, o las personas que estatutariamente les sustituyan.

3. Si hallándose, presentes o representados, la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

### SECCIÓN 4ª. ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

#### Artículo 29. Adopción de acuerdos.

1. El Presidente del Consejo Rector, o quien reglamentariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y

declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación del acuerdo si procediere, actuando como Secretario el que lo sea del Consejo Rector.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas, computándose las participaciones en la forma señalada por el artículo 44 de estos Estatutos, y, en caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

3. Si, a consecuencia de la incorporación de empresas urbanizadoras, en virtud de aportaciones extraordinarias, o después de aprobado el Proyecto de Actuación y como resultado de las compensaciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que correspondan, dando cuenta al Órgano Urbanístico de Control y, a través de éste, al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras; a cuya cuantía habrán de referirse, en cada momento, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

4. No obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, señalamiento de cuotas y rectificaciones de éstas y ejecución de obras no previstas en el Planamiento Urbanísticos requerirán en todo caso el voto favorable de miembros que representen el cincuenta por ciento de las cuotas definidas en el artículo 44 de estos Estatutos.

5. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de las acciones y recursos legales pertinentes.

#### *Artículo 30. Actas y certificaciones.*

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará Acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión, y en ella se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas; y si no resultara factible su redacción en dicho momento, se designarán dos interventores para que en unión del Presidente y del Secretario del Consejo Rector, procedan a su redacción y aprobación en el plazo que se señale.

2. Dichas actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado; y serán firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo Rector y dos de los miembros asistentes o los interventores designados en el supuesto del apartado 1 anterior.

3. A requerimiento de los miembros o de los órganos urbanísticos deberá el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

### **CAPÍTULO SEGUNDO. DEL CONSEJO RECTOR**

#### **SECCIÓN 1ª. DESIGNACIÓN.**

##### *Artículo 31. Designación.*

1. El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, cinco Vocales, como máximo, el representante del Órgano Urbanístico de Control y un Secretario.

2. Los miembros electivos del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General entre quienes ostenten la calidad de miembro de la Junta de Compensación o representante legalmente autorizado; y en cuanto al representante del Órgano Urbanístico de control será designado por el Ayuntamiento de León en el mismo acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación.

3. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etc.

##### *Artículo 32. Duración del cargo.*

1. El nombramiento de miembro electivo del Consejo Rector tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a la reelección indefinida por períodos iguales, en virtud del acuerdo expreso de la Asamblea General.

2. La designación de representante del Órgano Urbanístico de Control tendrá carácter indefinido, pudiendo ser revocada en cualquier momento por el Ayuntamiento de León, procediéndose simultáneamente a la designación del nuevo representante.

3. En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más componentes del Consejo Rector, la Asamblea General podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata de la composición de aquél.

4. Si la Asamblea General acordase el cese de uno o más componentes del Consejo Rector, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación inmediata del mismo.

#### **SECCIÓN 2ª. FACULTADES.**

##### *Artículo 33. Facultades.*

1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le estén reservados a ésta.

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

b) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizando la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.

c) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios y aplicarlos en la medida correspondiente.

d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado h) siguiente.

e) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.

f) Abrir, seguir y cancelar cuentas y depósitos de cualquier clase, en establecimiento de banca, crédito y/o ahorro, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.

g) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial y/o privado, cajas de crédito y/o de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.

h) La realización de toda clase de actos de dominio y administración –tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, arrendamientos, etc.– relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación o a los miembros de la misma, en los supuestos del artículo 22.g) de estos Estatutos; requiriéndose para los actos enumerados la previa aprobación de la Asamblea General, salvo dispensa acordada por ésta.

i) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las nuevas modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de compensación.

j) Nombrar y separar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.

k) Fijar las cantidades a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 47 de los Estatutos para atender a los gastos comunes y de urbanización, así como la forma y plazos en que han de satisfacerse; y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.

l) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.

m) Proponer a la Asamblea General la ratificación del traslado del domicilio de la Junta de Compensación, y notificar a los miembros dicho cambio.

n) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen a favor de la Junta de Compensación y de los propietarios de terrenos incorporados a la misma.

3. Y cuantas otras facultades resulten de la legislación urbanística y de los presentes Estatutos.

**SECCIÓN 3ª. CONVOCATORIA.****Artículo 34. Convocatoria.**

1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del Presidente o a petición de tres cualesquiera de los miembros restantes.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario, con un mínimo de tres días de antelación; quedando válidamente constituido el Consejo Rector cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos cuatro de sus miembros.

3. Si estando, presentes o representados, la totalidad de los miembros del Consejo Rector, acordaren celebrar sesión del mismo, podrá realizarse sin previa convocatoria.

**SECCIÓN 4ª. ADOPCIÓN DE ACUERDOS.****Artículo 35. Adopción de acuerdos.**

Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate; y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos previstos en el Título VIII de estos Estatutos.

**Artículo 36. Actas y certificaciones.**

1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión, y si no fuera factible se nombrarán dos interventores para ello o ser aprobada en la siguiente reunión y en ella se harán constar clara y sucintamente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2. Las actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3. A requerimiento de los miembros o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario con el Visto Bueno del Presidente, expedir, certificaciones del Libro de Actas.

**CAPÍTULO TERCERO. DEL PRESIDENTE****Artículo 37. Nombramiento.**

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

**Artículo 38. Funciones.**

Serán funciones del Presidente:

a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad; pudiendo ser sustituido, en caso de renuncia, por otro de los miembros asistentes a la Asamblea General que presentes o por el Vocal del Consejo de más edad.

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, así como revocarlos, limitarlos o modificarlos.

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

d) En la forma que el Consejo Rector determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y/o de ahorro, en toda clase de bancos, banqueros, cajas o instituciones de crédito y ahorro; disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago; firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio; y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.

e) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

f) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

**CAPÍTULO CUARTO. DEL SECRETARIO****Artículo 39. Nombramiento.**

El Secretario será designado de igual forma y por el mismo periodo que el Presidente por la Asamblea General, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales.

**Artículo 40. Funciones.**

Serán funciones del Secretario:

a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector, con voz y voto, salvo en el supuesto de que no sea miembro, que no tendrá voto, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 41 de los presentes Estatutos.

b) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiéndolas en los Libros de Actas correspondientes.

c) Expedir certificaciones del contenido de los Libros de Actas, con el Visto Bueno del Presidente.

d) Llevar un Libro de Registro en el que se relacionarán todos los miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

e) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.

f) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

**Artículo 41. Sustitución.**

El cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad, será desempeñado por un miembro de la Asamblea General designado por el Presidente, dando cuenta con posterioridad al Consejo Rector en la primera reunión que se celebre.

**CAPÍTULO QUINTO. DEL GERENTE****Artículo 42. Nombramiento.**

El Consejo Rector podrá nombrar un Gerente de la Junta de Compensación, cuando las circunstancias así lo aconsejaren; y su nombramiento tendrá una duración indefinida, pudiendo ser relevado del cargo en cualquier momento por decisión del propio Consejo Rector.

**Artículo 43. Funciones.**

Serán funciones del Gerente.

a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector cuando sea convocado a ellas.

b) Representar, previo apoderamiento al efecto y por delegación del Presidente del Consejo Rector, a la Junta de Compensación ante los órganos urbanísticos, a los efectos de gestionar la tramitación administrativa de los expedientes promovidos por aquélla.

c) Organizar las funciones del personal al servicio de la Junta de Compensación, con arreglo a las instrucciones del Consejo Rector.

d) Colaborar en la gestión de la actuación urbanística en base a los acuerdos adoptados por la Asamblea General y el Consejo Rector y las decisiones del Presidente y del Secretario de este último.

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

**TÍTULO VI.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS****Artículo 44. Cuotas sociales.**

1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes, así como la determinación de las parcelas resultantes de la actuación urbanística que han de ser adjudicadas a cada uno de aquellos en el Proyecto de Reparcelación, vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.

2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma con sujeción, en todo caso, a lo establecido en el artículo 75 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

3. La superficie computable será la resultante de medición practicada al efecto; no obstante, deberán acreditarse las titularidades respectivas mediante certificación registral y, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición; acompañando a dicha declaración jurada un plano de terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario.

4. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad de la finca prevalecerá ésta última.

5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado -que tendrá la cualidad de miembro- habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida; y en el supuesto de que no declarase alguna carga, o de que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la compensación serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de las parcelas que le correspondan lo que resultase de las cargas omitidas.

6. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación que no permanezca en la titularidad privativa de sus respectivos propietarios no influirá en la participación de los miembros y se determinará a efectos de la indemnización subsiguiente, por convenio de los interesados; y, en su defecto, por aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente sobre la expropiación forzosa, considerándose aquél como parte del costo de las obras de urbanización del Sector La Torre.

7. Las cuotas resultantes de la determinación de la superficie de los terrenos definirán el voto porcentual de cada uno de los miembros de la Junta de Compensación y su participación en los derechos y obligaciones establecidos en estos Estatutos.

8. En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras y en función de las condiciones establecidas por la Asamblea General en el momento de la integración de éstas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los miembros, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

#### *Artículo 45. Terrenos con gravamen real.*

En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier otro derecho real limitativo a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera; sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo.

#### *Artículo 46. Derechos de los miembros.*

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación los siguientes:

a) Ejercer sus facultades dominicales sobre terrenos de su propiedad y las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Asamblea General, en función de sus aportaciones, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, en el planeamiento urbanístico, en estos Estatutos y en virtud de los acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación, dentro de la esfera de su competencia.

b) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

c) Participar, como elector o candidato, en la designación de los miembros electivos del Consejo Rector.

d) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del artículo 47.2 de estos Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas; quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación.

e) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el proyecto de reparcelación, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

f) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el Título VIII de estos Estatutos.

g) Ser informados en todo momento de la situación de la Junta de Compensación.

h) Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de aquélla que les correspondiere.

i) Presentar proposiciones y sugerencias.

j) Los demás derechos que les correspondan de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

#### *Artículo 47. Obligaciones de los miembros.*

1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

a) Observar las prescripciones del Planeamiento Urbanístico vigente.

b) Entregar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes a contar de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad a que se refiere el artículo 44.3 anterior; y si los terrenos estuviesen gravados deberá acompañarse una relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes. En todo caso, la Junta de Compensación interesará del Registrador de la Propiedad la práctica de la anotación a que se refiere el artículo 169 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

d) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efectos de notificaciones; el cual, así como sus modificaciones ulteriores, se hará constar en un registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta del Consejo Rector, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.

e) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación; a cuyo fin se fijará por el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.

f) Abonar las cantidades que les correspondan para satisfacer el importe de las obras de urbanización del Sector La Torre en los términos establecidos por estos Estatutos.

g) Regularizar, en su caso, la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.

h) Otorgar, en su caso, los documentos necesarios para formalizar las cesiones gratuitas de espacios viales, zonas verdes públicas, equipamientos, etc., resultantes del planeamiento urbanístico.

i) Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos, sin perjuicio de las responsabilidades solidarias de aquellos; verificando dicha designación -en caso de no existir acuerdo entre los interesados- conforme se establece en el artículo 15.3 de estos Estatutos sin perjuicio.

2. En el supuesto de que alguno de los miembros tuviese el propósito de proceder a la enajenación parcial o total de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, o de la cuota de participación en que a éste le hubiese sido atribuida, el transmitente deberá notificarlo con quince días de antelación al Presidente del Consejo Rector, indicando el nombre y domicilio del nuevo titular, quien quedará subrogado en los derechos y obligaciones del anterior. A este fin, en la escritura pública de compraventa, a cuyo otorgamiento podrá concurrir el Presidente del Consejo Rector o personas designada por éste, se hará mención de la afectación de los terrenos, de la cuota correspondiente y de la subrogación.



**TÍTULO VII.- DEL RÉGIMEN ECONÓMICO****Artículo 48. Ingresos de la Junta de Compensación.**

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones de los miembros.
- b) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
- c) El producto de la enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.

d) Las rentas y productos de su patrimonio.

e) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.

**Artículo 49. Gastos de la Junta de Compensación.**

Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- a) Promoción de la actuación urbanística.
- b) Financiación de las obras de urbanización del Sector y de las que acuerden los órganos de gobierno.
- c) El coste de redacción y tramitación de los proyectos de actuación, reparcelación y urbanización, de estatutos de la Junta de Compensación y del expediente expropiatorio, si lo hubiere, de los bienes y derechos de propietarios no adheridos a la Junta de Compensación.
- d) Abono de honorarios profesionales, administrativos, de guardería, vigilancia, etc.
- e) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos, en supuesto del artículo 6.1.c) de estos Estatutos.

f) Funcionamiento de los órganos de gobierno y administración.

g) Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del planeamiento urbanístico; así como las indemnizaciones derivadas de la destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el Proyecto de Urbanización.

h) Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación y sean acordados por el Consejo Rector o Asamblea General.

**Artículo 50. Pago de aportaciones.**

1. El Consejo Rector, al señalar las cantidades que deban satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea General, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44 de estos Estatutos o a sus modificaciones posteriores.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros se realizará dentro el mes siguiente a la fecha de la notificación del acuerdo del Consejo Rector acordando el pago; y, transcurrido dicho plazo, el miembro moroso incurrirá en un recargo del interés básico del Banco de España, incrementado en cinco puntos, de la cantidad debida.

4. Transcurrido un mes sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada y de los intereses devengados, el Consejo Rector procederá contra el miembro moroso por vía de apremio (formulando la petición correspondiente al Órgano Urbanístico de Control) o utilizando el derecho de expropiación a que se refiere el artículo 6.1.c) de estos Estatutos; a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el Visto Bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva a los indicados efectos.

**TÍTULO VIII.- DEL RÉGIMEN JURÍDICO****Artículo 51. Vigencia de los Estatutos.**

1. Los presente Estatutos, una vez aprobado por el Órgano Urbanístico de Control el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán carácter obligatorio para los socios de la Junta de Compensación y para la Administración, en los términos establecidos en la Ley del Suelo.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.d), requerirá la aprobación del Órgano Urbanístico de Control y su inscripción en el Registro citado, para surtir plenos efectos.

**Artículo 52. Ejecutoriedad.**

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 53. Recursos administrativos.**

Los acuerdos de los órganos de la entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que ha de resolver el recurso, que será posible a través de los recursos siguientes:

Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento, que se resolverá de conformidad con el artículo 115 de la Ley 30/92 en su redacción de la Ley 4/1999.

**Artículo 54. Responsabilidades.**

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente al Órgano Urbanístico de Control, de la urbanización completa del Sector La Torre.

2. La responsabilidad de dicha obligación de urbanizar será exigible tanto en lo que afecte a las características internas de la obra ejecutada como a los plazos en que ésta deba terminarse y ser recibida por el Ayuntamiento de León.

**Artículo 55. Interdictos de retener y recobrar.**

1. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a las decisiones de aquella, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos.

2. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el Planeamiento urbanístico que se ejecute.

**TÍTULO IX.- DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN****Artículo 56. Causas de la disolución.**

1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

- a) Por mandato judicial o prescripción legal.
- b) Cumplimiento del objeto para el que se creó.

2. En todo caso, será necesaria la aprobación del Órgano Urbanístico de Control.

3. Cuando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la Junta de la siguientes manera:

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

b) El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los miembros asociados en proporción a su participación en la entidad urbanística.

**Disposiciones transitorias.****Primera:**

Hasta que en la escritura de constitución de la Junta de Compensación se proceda al nombramiento de los miembros del Consejo Rector, la propiedad de los terrenos afectados ejercerá las funciones pertinentes para el desarrollo de la promoción urbanística.

**Segunda:**

La primera Asamblea constituyente podrá ratificar cuantas gestiones se hayan realizado con anterioridad, así como la aprobación de los gastos efectuados.

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 quedan 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.

León, 24 de mayo de 2002.-El Alcalde, P.D. Julio César Rodrigo de Santiago.

4334 789,60 euros

\* \* \*

#### PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA TORRE": APROBACIÓN DEFINITIVA.-

El Pleno Municipal en sesión celebrada el día 3 de mayo de 2002, acordó aprobar definitivamente el expediente 295/01 de la Adjuntía de Urbanismo y Patrimonio relativo al Proyecto del Plan Parcial del Sector "La Torre", clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado, presentado en este Ayuntamiento el día 14 de noviembre de 2001, al que se han introducido modificaciones el 17 de abril de 2002, y que ha sido redactado por los arquitectos don Ramón Cañas Represa y don Pablo Vicente Herranz.

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

### I MEMORIA CON ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

#### CAPÍTULO 1 INTRODUCCIÓN

##### 1.1 ALCANCE Y CONTENIDO.

EL PRESENTE PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA TORRE" HA SIDO REDACTADO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACION Y NORMATIVA VIGENTES SOBRE ORDENACION DEL SUELO, Y DESARROLLA LAS ESPECIFICACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON, APROBADA DEFINITIVAMENTE POR LA ORDEN DE 8 DE MAYO DE 2001 DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEON, QUE ESTABLECE PARA EL SECTOR "LA TORRE" LA CLASIFICACION DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO,

ADEMAS DE LA PRESENTE MEMORIA CON ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS, COMPRENDE ESTE PLAN PARCIAL LAS ORDENANZAS REGULADORAS, LOS CUADROS DE CARACTERISTICAS DE PARCELAS, LOS PLANOS DE INFORMACION, NUMERADOS DESDE PP - IN.1 HASTA PP - IN.7 Y LOS PLANOS DE ORDENACION, NUMERADOS DESDE PP - OR.1 HASTA PP - OR.14, TODO LO CUAL DETERMINA Y DEFINE EL DISEÑO DEL MISMO.

TAL COMO ESTABLECE EL ARTICULO 60-2 VIGENTE DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO, TODOS LOS PLANOS DE REPRESENTACION EN PLANTA DE ESTE PLAN PARCIAL, CONTIENEN LA DELIMITACION Y LA BASE TOPOGRAFICA DEL MISMO.

##### 1.2 NECESIDAD DE LA ORDENACION.

LAS RAZONES QUE RESPALDAN LA ORDENACION QUE SE PROPONE, SU JUSTIFICACION URBANISTICA Y LA CONVENIENCIA DE LA MISMA, SON LAS SIGUIENTES:

A.- EL HECHO DE LLEVAR AFECTO LA CITADA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE LA CIUDAD DE LEON, APROBADA DEFINITIVAMENTE POR LA ORDEN DE 8 DE MAYO DE 2001 DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEON.

B.- LA INICIATIVA Y DESEO DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO INCLUIDO EN EL SECTOR, DE SENTAR LAS BASES PARA LA ORDENACION URBANA DEL MISMO.

C.- LA NECESIDAD PARA LA CIUDAD DE LEON, DE REMATAR LA ORDENACION DE UNA ZONA, QUE ACTUALMENTE LINDA CON SUELO URBANO POR LA MAYOR PARTE DE SU PERIMETRO, PER-

MITIENDO AL PROPIO TIEMPO LA OCULTACION DE PARAMENTOS CIEGOS COLINDANTES, EXISTENTES EN ALGUNA ZONA DEL MISMO.

D.- LA CONVENIENCIA DE INCORPORAR AL MERCADO, SUELO ORDENADO Y URBANIZADO PARA UNOS USOS ADECUADOS.

#### CAPÍTULO 2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

##### 2.1 EMPLAZAMIENTO, LIMITES Y SUPERFICIE.

TAL COMO FIGURA EN EL PLANO PP-IN.1 EL SECTOR "LA TORRE" CUYO PLAN PARCIAL SE PROYECTA, ESTA SITUADO EN LA ZONA ESTE DEL CASCO URBANO DE LA CIUDAD DE LEON, Y SU CLASIFICACION ES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO, EN LA ANTEDICHA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE LEON, APROBADA DEFINITIVAMENTE POR LA ORDEN DE 8 DE MAYO DE 2001 DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEON.

LOS LIMITES DEL EXPRESADO SECTOR "LA TORRE" SON LOS SIGUIENTES:

1.- AL NORTE ZONA VERDE, CAMPO DE FUTBOL DE LA PALOMERA Y TERRENOS DE LA UNIVERSIDAD DE LEON.

2.- AL ESTE CALLE LA SERNA Y EDIFICACIONES EXISTENTES, EN DICHA CALLE.

3.- AL SUR AVENIDA PRINCIPE DE ASTURIAS QUE DISPONE DE DOS CALZADAS CON DOS CARRILES CADA UNA, LA CUAL CONSTITUYE ELEMENTO DE SEPARACION CON EL SECTOR "LA PALOMERA" DE SUELO URBANO RESIDENCIAL CONSOLIDADO.

4.- AL OESTE AVENIDA DE LA UNIVERSIDAD, QUE DISPONE DE DOS CALZADAS CON DOS CARRILES CADA UNA, LA CUAL CONSTITUYE ELEMENTO DE SEPARACION CON EL SECTOR "LA PALOMERA" DE SUELO URBANO RESIDENCIAL CONSOLIDADO.

COMO RESULTADO DE LOS DATOS TOPOGRAFICOS Y SUPERFICIALES TOMADOS EN EL MOMENTO ACTUAL, LA SUPERFICIE DEL SECTOR "LA TORRE" REPRESENTA UN TOTAL DE 156.746 METROS CUADRADOS, QUE EQUIVALEN A 15,6746 HECTAREAS, LAS CUALES SE CORRESPONDEN CON LA DELIMITACION DEL SECTOR REPRESENTADA EN TODOS LOS PLANOS DE PLANTA DEL PLAN PARCIAL.

LA SUPERFICIE DEL SECTOR QUE FIGURA EN LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU PLANTEADA POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON ES DE 155.671 M<sup>2</sup>, INFERIOR A LA MEDICION TOPOGRAFICA DEL MISMO.

LA DIFERENCIA ENTRE 156.746 M<sup>2</sup> REALES Y LOS CITADOS 155.671 M<sup>2</sup> ES DE 1.075 M<sup>2</sup>, LO QUE REPRESENTA 0,69% MUY INFERIOR AL 5% PERMITIDO POR AJUSTES EN EL ARTICULO 24 DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE PGOU DE LEON.

##### 2.2 MEDIO FISICO.

EL SECTOR "LA TORRE" ESTA CONSTITUIDO ACTUALMENTE POR TERRENOS SIN UTILIZACION ESPECIAL, LA MAYORIA PRADOS, ALGUNOS TERRENOS SITUADOS DETRÁS DE PARAMENTOS CIEGOS COLINDANTES Y UNAS POCAS EDIFICACIONES DE ESCASA ENTIDAD.

EL ARBOLADO NATURAL SE CONCRETA EN TRAMOS DE ALINEACIONES IRREGULARES DE ESCASO PORTE, QUE CONSTITUYEN ALGUNOS LIMITES DE FINCAS Y CARECEN DE RELEVANCIA, POR CUANTO NO EXISTEN ESPECIES DESTACABLES, NI POR SU TAMAÑO NI POR SU NATURALEZA.

LA CONFIGURACION TOPOGRAFICA PRESENTA EN GENERAL DESNIVELES NO MUY ACUSADOS, QUE SE ACENTUAN EN LOS TALUDES DE LOS LIMITES OESTE Y SUR DEL SECTOR, LINDANTES RESPECTIVAMENTE CON LA AVENIDA DE LA UNIVERSIDAD Y CON LA AVENIDA PRINCIPE DE ASTURIAS, AMBAS DEL SECTOR "LA PALOMERA", DE SUELO URBANO RESIDENCIAL CONSOLIDADO.

GEOLOGICAMENTE ESTE SECTOR ESTA FORMADO POR SUELOS DE ARRASTRE PLUVIAL O ALUVIONES FLUVIALES CONSTITUIDOS POR GRAVAS Y ARENAS CUARCITICAS RECUBIERTAS POR LIMOS, ARENAS Y ARCILLAS CON MATERIA ORGANICA.

GEOTECNICAMENTE, SE CORRESPONDE CON UNA ZONA FREATICA, CON DEFICIENCIAS LOCALES DE DRENAJE, SIENDO PUNTUALMENTE A VECES, MODERADAMENTE INSUFICIENTE.

LA ZONA EN LA QUE SE UBICA EL SECTOR EN ESTUDIO TIENE UNAS CONDICIONES CLIMATICAS DE CARACTERISTICAS PROPIAMENTE CONTINENTALES CON CONTRASTES VIOLENTOS Y VIGOROSOS, VIENTOS FRIOS Y SECOS, ALTAS PRESIONES, LAR-

GAS ETAPAS DE HELADAS Y LLUVIAS EN GENERAL ESCASAS Y MAL DISTRIBUIDAS.

LAS TEMPERATURAS MEDIAS EN GENERAL ESTAN POR DEBAJO DE LA LINEA DE CONFORT TERMICO, CON MAXIMAS MEDIDAS ENTORNO A LOS 20° Y MINIMAS DE A 3°.

LOS DIAS CON TEMPERATURAS EXTREMAS, ES DECIR, SUPERIORES A LOS 30° C O INFERIORES A LOS 0° C ESTAN CON CARACTER GENERAL EN TORNO A LOS 15 DIAS POR MES CON EXCEPCION DEL OTOÑO QUE, BAJA DECISIVAMENTE ESTA CIFRA, HASTA SITUARSE CASI A LOS 0 DIAS QUE INDICA LA EPOCA DEL CLIMA MAS SUAVE.

LA PRESION ATMOSFERICA ES CASI CONSTANTE EN TORNO A LOS 685 MM CON VARIACIONES MENSUALES MINIMAS RESPECTO A LAS MEDIAS ANUALES.

LAS PRECIPITACIONES SON MEDIANAMENTE ABUNDANTES PARA ESTA ZONA CLIMATICA, REGISTRANDOSE LOS MAYORES VALORES EN LAS ESTACIONES DE PRIMAVERA Y OTOÑO.

LA HUMEDAD DEL AIRE ALCANZA VALORES IGUALMENTE IMPORTANTES PARA ESTA ZONA, DESTACANDOSE LOS MAS ALTOS EN OTOÑO-INVIERNO, DECRECIENDO A MEDIDA QUE SE APROXIMA EL VERANO, COMO CORRESPONDE AL TIPO DE CLIMA SECO.

LA INSOLACION EN ESTA ZONA TIENE UN ALTO COEFICIENTE SI TENEMOS EN CUENTA EL GRAN NUMERO DE DIAS DESPEJADOS Y NUBOSOS, SIENDO LOS CUBIERTOS UN PORCENTAJE MEDIO INFERIOR AL 40% EN INVIERNO Y 10% EN VERANO, CON UN TOTAL APROXIMADO DE 2.700 HORAS DE SOL POR AÑO.

POR ULTIMO ANALIZAREMOS EL CONCEPTO DE EVAPORIZACION POTENCIAL. RELACIONANDO LAS PRECIPITACIONES CON LA EXIGENCIA DE AGUA DE LOS SUELOS DE UNA DETERMINADA ZONA OBTENDREMOS QUE UN CLIMA ES HUMEDO SI EL VOLUMEN DE LAS PRECIPITACIONES SUPERA LA NECESIDAD DE AGUA, Y ES SECO, SI LA EXIGENCIA DE AGUA ES MAYOR QUE LAS PRECIPITACIONES. ASI LA NECESIDAD DE AGUA DE LOS SUELOS VIENE DETERMINADA NO SOLAMENTE POR LA CANTIDAD QUE PUEDE EVAPORAR EL TERRENO, SINO TAMBIEN POR LA TRANSPIRACION DEL TAPIZ VEGETAL QUE EN EL SE ASIENTE. EL INDICE DENOMINADO "EVAPOTRANSPIRACION", INTEGRA LOS DOS FACTORES Y REPRESENTA EL TRANSPORTE DE AGUA DE LA TIERRA A LA ATMOSFERA.

SEGÚN LOS DATOS OBTENIDOS EN LA FICHA CLIMATICA, LOS MESES DE NOVIEMBRE A MARZO, REGISTRAN EXCESO DE AGUA, CONTRARIAMENTE AL PERIODO DE JULIO A SEPTIEMBRE DE CARENANCIA DE AGUA.

EL INDICE DE VAPOTRANSPIRACION POTENCIAL PASA DE 0,7 EN EL MES DE ENERO A 1,5 EN EL DE JULIO.

TODOS LOS ANTERIORES DATOS CLIMATICOS, HAN SIDO FACILITADOS POR LA ESTACION METEOROLOGICA DE LA BASE AEREA DE LA VIRGEN DEL CAMINO DE LEON.

DENTRO DEL SECTOR HAY UN CAMINO PUBLICO (FINCA ACTUAL Nº 30), A LA QUE NO SE ASIGNA EDIFICABILIDAD Y CUYA PROPIEDAD CORRESPONDE AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON.

TAMBIEN EXISTE DENTRO DEL SECTOR UN CANAL ALIVIA-DERO PROVINIENTE DEL EXTERIOR DEL LIMITE DEL SECTOR "LA TORRE", REPRESENTADO EN PLANOS, EL CUAL SE INTEGRA EN PROYECTO AL ESPACIO LIBRE PUBLICO DE SISTEMA LOCAL, DENOMINADO ELPL2, ASI COMO AL EQUIPAMIENTO PUBLICO DE SISTEMA LOCAL DENOMINADO EPL3.

LA ZONA NORDESTE DEL SECTOR ESTA CRUZADA POR EL COLECTOR MUNICIPAL VI PERIFERICO, CON UNA SECCION OVOIDE DE 80 CM x 120 CM, CON TRES POZOS REGISTRO DENTRO DEL SECTOR, TODO ELLO REPRESENTADO EN PLANOS.

### 2.3 AFECCIONES Y DETERMINACIONES.

EN EL PLANO DE INFORMACION PP - IN.2 FIGURAN REPRESENTADAS LAS AFECCIONES ESTABLECIDAS EN LA CITADA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE LA CIUDAD DE LEON, APROBADA DEFINITIVAMENTE POR LA ORDEN DE 8 DE MAYO DE 2001 DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO YA MENCIONADA, ASI COMO LAS DETERMINACIONES A TENER EN CUENTA, TODO LO CUAL SE RELACIONA SEGUIDAMENTE:

AFECCION RELATIVA AL SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE PUBLICO (17.350 M<sup>2</sup>), DENOMINADA ELPG1 EN EL EXPRESADO PLANO PP - IN.2.

AFECCION RELATIVA AL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PUBLICO (12.850 M<sup>2</sup>), DENOMINADA EPG1 EN EL EXPRESADO PLANO PP - IN.2.

DETERMINACION DE TRAMO DE VIAL PREVISTO EN SUELO URBANO, EN PROLONGACION DEL VIAL DENOMINADO CALLE E DEL PLAN PARCIAL, GRAFIADO MEDIANTE TRAZOS CRUZADOS OBLICUOS EN EL EXPRESADO PLANO PP - IN.2.

DETERMINACION DE TRAMO DE VIAL EXISTENTE EN SUELO URBANO, QUE HA DE PROLONGARSE EN CALLE B DEL PLAN PARCIAL, GRAFIADO MEDIANTE RAYADO OBLICUO EN EL EXPRESADO PLANO PP - IN.2.

### 2.4 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS EXISTENTES.

EL SECTOR "LA TORRE" CUENTA EN SUS BORDES CON LAS NECESARIAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS, TANTO EN TRAZADO COMO EN CAPACIDAD, PARA PODER CONECTAR LAS REDES DE SERVICIOS QUE SE PROYECTAN EN EL PROPIO SECTOR.

EN LOS PLANOS DE INFORMACION NUMERADOS DESDE PP - IN.3 HASTA PP - IN.7 INCLUSIVE, SE REPRESENTAN AQUELLAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS EXISTENTES EN ENTORNO Y SECTOR, QUE SEGUN INFORMACIONES FACILITADAS POR LOS ORGANISMOS Y EMPRESAS SUMINISTRADORAS CORRESPONDIENTES, PRESENTAN VIABILIDAD PARA CONECTAR A ELLAS, LAS RESPECTIVAS REDES DE SERVICIOS DEL SECTOR "LA TORRE".

### 2.5 RELACION DE FINCAS ACTUALES Y PROPIETARIOS DE LAS MISMAS.

EN EL PLANO DE INFORMACION PP - IN.7 ESTAN REPRESENTADAS Y NUMERADAS TODAS LAS FINCAS ACTUALES.

SE EXPONE A CONTINUACION LA RELACION DE DICHAS FINCAS ACTUALES, CON EXPRESION DE SUS PROPIETARIOS RESPECTIVOS, Y LA CORRESPONDIENTE DOMICILIACION ACTUAL DE LOS MISMOS:

FINCA Nº 1: 15.865 M<sup>2</sup>.

ESCOLASTICA LAIZ FIERRO; Avda de la Facultad 7 - 2º A - 24004 LEON.

FINCA Nº 2: 3.885 M<sup>2</sup>.

PEDRO A. CAÑAS REPRESA Y OTROS; Avda Padre Isla 40 - 7º C - 24002 LEON.

FINCA Nº 3: 11.326 M<sup>2</sup>.

DIOCESIS DE LEON; Plaza de la Catedral - 24001 LEON.

FINCA Nº 4: 8.629 M<sup>2</sup>.

SANTIAGO CASTRO FERNANDEZ; Calle Covadonga 2 - 12º B - 24004 LEON.

FINCA Nº 5: 1.069 M<sup>2</sup>.

CONSTRUCCIONES ISAAC FERNANDEZ S.A.; Gran Vía de San Marcos 19 - 1º D - 24002 LEON.

FINCA Nº 6: 841 M<sup>2</sup>.

CONSTRUCCIONES ISAAC FERNANDEZ S.A.; Gran Vía de San Marcos 19 - 1º D - 24002 LEON.

FINCA Nº 7: 10.242 M<sup>2</sup>.

CONSTRUCCIONES GARCIA DE CELIS S.L.; Burgo Nuevo 14 - 1º Dcha - 24001 LEON.

FINCA Nº 8: 28.851 M<sup>2</sup>.

NORBERTO GOMEZ ALVAREZ Y UNO MAS; Avda Universidad 13 - 3º B - 24007 LEON.

FINCA Nº 9: 1.641 M<sup>2</sup>.

JESUS A. REDONDO VILLA; Avda Ramón y Cajal 14 - 4º N - 24002 LEON.

FINCA Nº 10: 1.567 M<sup>2</sup>.

SALMER EDIFICACION URBANA S.L.; Avda República Argentina 1 - 2º - 24004 LEON.

FINCA Nº 11: 696 M<sup>2</sup>.

JOSE LUIS SUAREZ SANCHEZ; Plaza Doce Mártires 2 - 8º A - 24004 LEON.

FINCA Nº 12: 11.863 M<sup>2</sup>.

PEDRO A. CAÑAS REPRESA Y OTROS; Avda Padre Isla 40 - 7º C - 24002 LEON.

FINCA Nº 13: 11.698 M<sup>2</sup>.

MARIA IRENE MARTINEZ DIEZ Y OTROS; Calle Era del Moro 2 - 2º J - 24002 LEON.

FINCA Nº 14: 13.864 M<sup>2</sup>.

MARIA ELISA SAEZ BLANCO Y OTROS; Avda República Argentina 13 - 24004 LEON.

FINCA Nº 15: 15.913 M<sup>2</sup>.  
 M<sup>o</sup> DEL CAMINO SANCHEZ CAÑON Y OTRA; Avda Ordoño II  
 11 - 6<sup>o</sup> B - 24001 LEON.  
 FINCA Nº 16: 1.939 M<sup>2</sup>.  
 HROS DE NATIVIDAD RODRIGUEZ FDEZ.; Calle Burgo Nuevo  
 60 - 6<sup>o</sup> B - 24001 LEON.  
 FINCA Nº 17: 1.379 M<sup>2</sup>.  
 MARIA ELISA SAEZ BLANCO Y OTROS; Avda República Argentina  
 13 - 24004 LEON.  
 FINCA Nº 18: 1.076 M<sup>2</sup>.  
 JOSEFA FERNANDEZ SANCHEZ; Gran Vía de San Marcos 8 - 3<sup>o</sup>  
 - 24002 LEON.  
 FINCA Nº 19: 1.076 M<sup>2</sup>.  
 JOSEFA FERNANDEZ SANCHEZ; Gran Vía de San Marcos 8 - 3<sup>o</sup>  
 - 24002 LEON.  
 FINCA Nº 20: 1.076 M<sup>2</sup>.  
 JOSEFA FERNANDEZ SANCHEZ; Gran Vía de San Marcos 8 - 3<sup>o</sup>  
 - 24002 LEON.  
 FINCA Nº 21: 1.076 M<sup>2</sup>.  
 HROS DE JULIAN FERNANDEZ SANCHEZ; Calle Villa Benavente  
 15 - 24004 LEON.  
 FINCA Nº 22: 1.076 M<sup>2</sup>.  
 M<sup>o</sup> JOSEFA FERNANDEZ MORAN Y OTRAS; Calle López de Fenar  
 19 - 24003 LEON.  
 FINCA Nº 23: 1.076 M<sup>2</sup>.  
 SUCVISA S.A.; Avda Padre Isla 42 - 2<sup>o</sup> - 24002 LEON.  
 FINCA Nº 24: 1.076 M<sup>2</sup>.  
 SUCVISA S.A.; Avda Padre Isla 42 - 2<sup>o</sup> - 24002 LEON.  
 FINCA Nº 25: 1.076 M<sup>2</sup>.  
 JOSE IGNACIO FDEZ. MARTINEZ Y OTROS; Avda José Aguado  
 19 - 24005 LEON.  
 FINCA Nº 26: 1.058 M<sup>2</sup>.  
 SUCVISA S.A.; Avda Padre Isla 42 - 2<sup>o</sup> - 24002 LEON.  
 FINCA Nº 27: 363 M<sup>2</sup>.  
 HROS DE FELIX Y NEMESIO SACHEZ LLAMAZARES; Avda  
 Ordoño II 11 - 6<sup>o</sup> B - 24001 LEON.  
 FINCA Nº 28: 98 M<sup>2</sup>.  
 HROS DE PRIMITIVO CARRACEDO; Calle La Serna - 24007  
 LEON.  
 FINCA Nº 29: 4.616 M<sup>2</sup>.  
 MAXIMINO RODRIGUEZ LORENZANA Y OTROS; Avda de León  
 171 - 24196 CARBAJAL DE LA LEGUA (León).  
 FINCA Nº 30: 735 M<sup>2</sup>.  
 CAMINO PUBLICO AYUNTAMIENTO DE LEON; Avda Ordoño II  
 10 - 24001 LEON.  
 TOTAL: 156.746 M<sup>2</sup>.

2.6 CONDICIONES URBANISTICAS ESTABLECIDAS Y PREVISIONES ADOPTADAS.

EL SECTOR "LA TORRE" ESTA CLASIFICADO COMO SUELO URBANIZABLE DELIMITADO, EN LA YA CITADA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON, APROBADA DEFINITIVAMENTE POR LA ORDEN DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO ANTEDICHA.

ADEMAS DE LAS AFECCIONES Y DETERMINACIONES EXPUESTAS EN EL PARRAFO 2.3 DE LA PRESENTE MEMORIA, REPRESENTADAS EN EL PLANO DE INFORMACION PP - IN.2, LAS CONDICIONES URBANISTICAS QUE LA EXPRESADA MODIFICACION PUNTUAL SEÑALA PARA ESTE SECTOR SON LAS SIGUIENTES:

CALIFICACION DEL SUELO	USO RESIDENCIAL INTENSIVO NIVEL MEDIO Y ALTO
NUMERO DE VIVIENDAS/HA	55 VIVIENDAS/HECTAREA
APROVECHAMIENTO M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	0,80 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>

ADEMAS DE LAS EXPRESADAS CONDICIONES URBANISTICAS, EXISTE UN CONVENIO SUSCRITO CON EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON, EN EL QUE FIGURA LA CONDICION DE QUE LA JUNTA DE COMPENSACION HA DE ENCARGAR A SU COSTA LA REDACCION DEL PROYECTO DE EJECUCION DE UN PABELLON

POLIDEPORTIVO CUBIERTO CON LAS CARACTERISTICAS ESPECIFICAS SEÑALADAS EN DICHO CONVENIO Y COSTEAR TAMBIEN LA REALIZACION DE LAS OBRAS CORRESPONDIENTES AL MISMO, CON EL IMPORTE QUE SE ESTABLECE.

SE HAN PREVISTO TRES PARCELAS INDEPENDIENTES DE USO PRIVADO, DENOMINADAS CT1, CT2 Y CT3. PARA CADA UNO DE LOS TRES CENTROS DE TRANSFORMACION DE ENERGIA ELECTRICA QUE SE UBICAN EN EL SECTOR.

COMO CONSECUENCIA DE LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACION VIGENTE SOBRE ORDENACION DEL SUELO, Y DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS ANTERIORMENTE RELACIONADAS, SE HAN TENIDO EN CUENTA PARA LA REDACCION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA TORRE", LAS PREVISIONES QUE SE EXPONEN A CONTINUACION, EXPRESANDO EN SU CASO, EL TERMINO DE COMPARACION DE TALES PREVISIONES CON LOS VALORES ESTABLECIDOS EN LA NORMATIVA VIGENTE:

PLANIMETRIA DEL SUELO: SE HAN TOMADO LOS DATOS DE LA BASE TOPOGRAFICA ACTUAL.

SUPERFICIE DEL SUELO EN EL MOMENTO ACTUAL: 156.746,00 M<sup>2</sup> (15,6746 HA).

SUPERFICIE DE CAMINO PUBLICO (FINCA ACTUAL Nº 30) SIN EDIFICABILIDAD: 735,00 M<sup>2</sup>.

SUPERFICIE RESULTANTE DE SECTOR 156.746,00 M<sup>2</sup>-735,00 M<sup>2</sup> = 156.011,00 M<sup>2</sup> (15,6011 HAS).

NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS PERMITIDAS (15,6011 HA x 55 VIV/HA): 858 VIVIENDAS.

EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA 156.746,00 M<sup>2</sup> - 735,00 M<sup>2</sup> = 156.011 M<sup>2</sup> x 0,80 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> - 124.809,00 M<sup>2</sup>.

EDIFICABILIDAD TOTAL PROYECTADA VIVIENDAS INCLUSO USOS COMPATIBLES - 121.467,10 M<sup>2</sup>.

EDIFICABILIDAD PROYECTADA USOS MULTIPLES COMPATIBLES (EXCEPTO VIVIENDAS) 3.269,90 M<sup>2</sup>.

EDIFICABILIDAD TOTAL PROYECTADA CENTROS DE TRANSFORMACION ELECTRICA 72,00 M<sup>2</sup>.

EDIFICABILIDAD TOTAL PROYECTADA 121.467,10 M<sup>2</sup> + 3.269,90 M<sup>2</sup> + 72,00 M<sup>2</sup> = 124.809,00 M<sup>2</sup>.

AFECCION SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO PUBLICO: 12.850,00 M<sup>2</sup>.

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO PUBLICO PROYECTADO: 13.170,00 M<sup>2</sup>.

AFECCION SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE PUBLICO: 17.350,00 M<sup>2</sup>.

SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE PUBLICO PROYECTADO: 17.350,00 M<sup>2</sup>.

SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO PUBLICO MINIMO 121.467,10 M<sup>2</sup> x 20 : 100 = — 24.293,40 M<sup>2</sup>.

SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO PUBLICO PROYECTADO: 24.858,00 M<sup>2</sup>.

SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE PUBLICO MINIMO 121.467,10 M<sup>2</sup> x 20 : 100 = — 24.293,40 M<sup>2</sup>.

SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE PUBLICO PROYECTADO: 25.895,00 M<sup>2</sup>.

MINIMO DE APARCAMIENTOS USO PUBLICO.

USO PREDOMINANTE DE VIVIENDAS (CUADRO DE CARACTERISTICAS 3.1) 105.377,10 M<sup>2</sup> : 100 = 1.054 PLAZAS.

APARCAMIENTOS USO PUBLICO PROYECTADOS: 1.056 PLAZAS.

MINIMO DE APARCAMIENTOS MINUSVALIDOS (INCLUIDOS EN TOTAL) 1.054 : 100 x 2 = 21 PLAZAS

APARCAMIENTOS MINUSVALIDOS PROYECTADOS (INCLUIDOS EN TOTAL): 24 PLAZAS.

POR DECRETO 223/1999 DE CINCO DE AGOSTO, SE APRUEBA LA TABLA DE PRECEPTOS DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO QUE RESULTAN APLICABLES, EN RELACION CON LA LEY 5/1999 DE 8 DE ABRIL DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON, Y EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 2 VIGENTE DEL ANEXO AL EXPRESADO REGLAMENTO, SE HA PREVISTO LA UBICACION DE LAS DOTACIONES DE CENTROS CULTURALES Y DOCENTES, ASI COMO DE SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL EN LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO LOCAL, DENOMINADAS EPL2, Y EPL3.

SE HA CUMPLIMENTADO LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 42 2 b) DE LA LEY 5/1999 DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON, YA QUE LAS 1.056 PLAZAS DE APARCAMIENTO PU-

BLICO PROYECTADAS EN SUPERFICIE, HABRAN DE SUMARSE CON LAS 1.289 PLAZAS DE APARCAMIENTO QUE GENERAN LAS PARCELAS DE EDIFICACION RESIDENCIAL (966 PLAZAS), LA PARCELA DE USOS MULTIPLES COMPATIBLES (30 PLAZAS) Y LOS EQUIPAMIENTOS DEL SISTEMA GENERAL Y LOCAL (293 PLAZAS), CONFORME A LO QUE DISPONE LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE, CON LO CUAL SE CUMPLE EL NUMERO DE APARCAMIENTOS SEÑALADOS EN EL ARTICULO ANTEDICHO.

FINALMENTE, EN EL DOCUMENTO III CUADROS DE CARACTERISTICAS DE PARCELAS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL, SE DETALLAN LOS RESULTADOS NUMERICOS DE LAS ANTEDICHAS AFLECCIONES, DETERMINACIONES Y PREVISIONES URBANISTICAS.

### CAPÍTULO 3 ORDENACIÓN.

#### 3.1 OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO Y PROGRAMA.

SE HA CONSIDERADO OBJETIVO FUNDAMENTAL DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA TORRE" PARA SU CALIFICACION RESIDENCIAL, LA CREACION DE UNA ADECUADA ORDENACION DEL CONJUNTO DE VIALES, DOTACIONES, USOS Y EDIFICABILIDADES, QUE PERMITAN OBTENER UNA CORRECTA FUNCIONALIDAD DEL SECTOR EN SI MISMO Y FORMANDO PARTE DEL AREA EN LA QUE ESTA SITUADO, ASI COMO LA CREACION DE UN BARRIO INTEGRADO Y COHERENTE CON EL ENTORNO URBANO CIRCUNDANTE, QUE PERMITA UNA COMODA UTILIZACION POR SUS HABITANTES.

TAMBIEN CONSTITUYE OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL, EL SENTIDO DE CONTINUIDAD TANTO CON LOS VIALES COMO CON LA VOLUMETRIA DE LA EDIFICACION EXISTENTE EN ZONAS CONTIGUAS DEL SECTOR "LA PALOMERA", PROYECTANDO UNA REDUCCION PROGRESIVA DE DICHA VOLUMETRIA HASTA ALCANZAR UNA TIPOLOGIA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS EN LA ZONA DEL SECTOR MAS PROXIMA AL CAMPUS DE LA UNIVERSIDAD DE LEON, EN CUYA ZONA SE PREVEN TAMBIEN ESPACIOS LIBRES PUBLICOS DE SISTEMAS GENERAL Y LOCAL ASI COMO EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE AMBOS SISTEMAS.

EN EL EQUIPAMIENTO PUBLICO DE SISTEMA GENERAL EPG1, ES EN EL QUE SE HA PREVISTO SITUAR EL PABELLON POLIDEPORTIVO CUBIERTO CON CARACTERISTICAS ESPECIFICAS SEÑALADAS EN EL CONVENIO SUSCRITO CON EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LEON.

ASIMISMO SE HA TENIDO PRESENTE LA MAXIMA OCULTACION POSIBLE DE PARAMENTOS CIEGOS COLINDANTES DE EDIFICIOS EXISTENTES CON FACHADA A LA CALLE LA SERNA.

LA BASE DEL ESTUDIO URBANISTICO, ESTA CONSTITUIDA POR LAS DETERMINACIONES URBANISTICAS CONTENIDAS EN LA YA CITADA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON, APROBADA DEFINITIVAMENTE POR LA ORDEN DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO ANTERIORMENTE MENCIONADA.

CUMPLIMENTANDO LO ESTABLECIDO EN EL APARTADO 2.b) DEL ARTICULO 39, DE LA LEY 5/1999 DE 8 DE ABRIL DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON, SE HA ESTABLECIDO COMO COEFICIENTE DE PONDERACION EL VALOR UNO, PARA CADA USO PRIVADO QUE FIGURA EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL, EN FUNCION DE LAS CIRCUNSTANCIAS INHERENTES AL SECTOR, LAS CUALES PERMITEN LAS SIGUIENTES JUSTIFICACIONES:

EL REDUCIDO NUMERO QUE REPRESENTAN LOS TRES USOS PRIVADOS EXISTENTES EN EL SECTOR: RESIDENCIAL EN BLOQUE MAS LOS USOS COMPATIBLES EN EL MISMO, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO Y USOS MULTIPLES COMPATIBLES (EXCEPTO VIVIENDAS), JUNTAMENTE CON LA SIMILAR SITUACION RELATIVA QUE OFRECEN RESPECTO A VIALES, ESPACIOS LIBRES PUBLICOS Y APARCAMIENTOS PUBLICOS, LES CONFIERE LA SUFICIENTE EQUIDAD DE UBICACION.

LA CONSIDERACION DE CARACTERISTICAS INTRINSECAS QUE SE COMPENSAN ENTRE SI, PARA CADA UNO DE LOS TRES USOS PRIVADOS MAS LOS USOS COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL EN BLOQUE, PERMITE ESTABLECER UNA EQUIVALENCIA DE VALOR ENTRE LOS MISMOS.

SE ESTIMA EN CONSECUENCIA, LA IDONEIDAD DE APLICAR EL VALOR UNO, PARA COEFICIENTE DE PONDERACION, COMO EXPRESION DE LA EQUIVALENCIA DE VALORES ATRIBUIBLES A CADA UNO DE LOS TRES USOS PRIVADOS EXISTENTES.

#### 3.2 ZONIFICACION.

EL USO PREDOMINANTE DEL SECTOR ES EL DE VIVIENDAS, QUE SE COMPLEMENTA CON EL USO COMERCIAL EN LAS PLANTAS

BAJAS DE LA EDIFICACION, PERFECTAMENTE COMPATIBLE CON AQUEL

EN EL PLANO PP - OR.1 DE ZONIFICACION, ESTAN REPRESENTADAS MEDIANTE CLAROS GRAFISMOS ESPECIFICOS, TODAS LAS ZONAS PROYECTADAS CON SU ASIGNACION DE LOS USOS RESPECTIVOS.

CONGRUENTEMENTE CON EL RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO QUE FIGURA EN EL APARTADO I II CUADROS DE CARACTERISTICAS DE PARCELAS, DEL PLAN PARCIAL, SE EXPONE A CONTINUACION LA RELACION DE SUPERFICIES Y PORCENTAJES SOBRE EL TOTAL DE SUELO DEL SECTOR, QUE CORRESPONDEN A CADA USO DEL SUELO:

PARCELAS PRIVADAS USO RESIDENCIAL.

VIVIENDAS (R) (AD): 26.834,00 M<sup>2</sup> - 17,16%.

PARCELA PRIVADA USOS MULTIPLES.

COMPATIBLES (EXCEPTO VIVIENDAS) (MC1): 2.501,00 M<sup>2</sup> - 1,60%.

PARCELAS PRIVADAS PARA CENTROS.

DE TRANSFORMACION ELECTRICA (CT): 328,00 M<sup>2</sup> - 0,02%.

PARCELA SISTEMA GENERAL.

EQUIPAMIENTO PUBLICO (EPG1): 13.170,00 M<sup>2</sup> - 8,40%.

PARCELAS SISTEMA LOCAL.

EQUIPAMIENTO PUBLICO (EPL): 24.858,00 M<sup>2</sup> - 15,90%.

PARCELA SISTEMA GENERAL.

ESPACIO LIBRE PUBLICO (ELPG1): 17.350,00 M<sup>2</sup> - 11,09%.

PARCELAS SISTEMA LOCAL.

ESPACIO LIBRE PUBLICO (ELPL): 25.895,00 M<sup>2</sup> - 16,55%.

PARCELAS VIALES, CARRIL BICI Y

APARCAMIENTOS PUBLICOS (CALLES): 45.810,00 M<sup>2</sup> - 29,28%.

TOTAL SECTOR "LA TORRE": 156.746,00 M<sup>2</sup> - 100,00%.

#### 3.3 RED VIARIA.

LA PLANTA DE LA RED VIARIA ASI COMO EL ANALISIS DE LAS CIRCULACIONES, ESTAN REPRESENTADOS EN EL PLANO PP - OR.2 DEL PLAN PARCIAL.

LAS SECCIONES TRANSVERSALES DE LA RED VIARIA ESTAN REPRESENTADAS EN EL PLANO PP - OR.3 DEL PLAN PARCIAL.

LOS PERFILES LONGITUDINALES DE LA RED VIARIA ESTAN REPRESENTADOS EN LOS PLANOS PP - OR.4 Y PP - OR.5 DEL PLAN PARCIAL.

SE PROYECTA UNA ROTONDA, DE 60,00 METROS DE DIAMETRO TOTAL Y 9,00 METROS DE CALZADA, EN EL ENCUENTRO DE LOS VIALES DENOMINADOS CALLE G Y CALLE A, DE FORMA QUE A TRAVES DE LA CALLE G Y EL SEGUNDO TRAMO DE LA CALLE A, AMBOS CON DOS CARRILES DE CIRCULACION RODADA EN CADA SENTIDO, SE ESTABLEZCA EL ENLACE DE LA AVENIDA DE LA UNIVERSIDAD CON LA CALLE LA SERNA.

PARA DISEÑAR LAS CALLES A Y G, INDICADAS EN EL PARRAFO ANTERIOR, SE HAN TENIDO EN CUENTA LAS PROLONGACIONES PRESPECTIVAS DE LOS EJES DE DOS DE LOS VIALES YA EXISTENTES EN EL SECTOR "LA PALOMERA".

LA RED DE ITINERARIOS PEATONALES ESTABLECIDAS TIENE UNAS CARACTERISTICAS Y EXTENSION SUFICIENTE PARA GARANTIZAR LAS COMUNICACIONES NO MOTORIZADAS DENTRO DEL PERIMETRO DEL SECTOR ASI COMO CON LAS AREAS COLINDANTES, FACILITANDO EL ACCESO AL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. SE HA TENIDO EN CUENTA LA SUPRESION DE BARRERAS URBANISTICAS.

TAMBIEN SE HA TENIDO EN CUENTA LO YA EXPUESTO EN RELACION CON LA DETERMINACION RELATIVA A PROLONGACION HASTA CALLE LA SERNA, DEL VIAL DENOMINADO CALLE E DEL PLAN PARCIAL, ASI COMO CON LA DETERMINACION RELATIVA A VIAL YA INICIADO EN LA CALLE LA SERNA, QUE SE PROLONGA EN CALLE B DEL PLAN PARCIAL.

DESDE LA CALLE LA SERNA SE ESTABLECE UN ACCESO PEATONAL AL EQUIPAMIENTO PUBLICO LOCAL DENOMINADO EPL3.

SE PROYECTA UN CARRIL BICI DE 2,50 METROS DE ANCHURA, A LO LARGO DEL LIMITE DEL SECTOR "LA TORRE" CON LA AVENIDA DE LA UNIVERSIDAD.

#### 3.4 DESCRIPCION DE LA ORDENACION.

PARA CUMPLIR LOS OBJETIVOS Y EL PROGRAMA DESCRITOS, SE HA PROYECTADO UNA ORDENACION CONGRUENTE CON AQUELLOS, TAL COMO SE REPRESENTA EN LOS PLANOS DE ORDENACION, COMENZANDO POR LA DISPOSICION DE BLOQUES DE

MAYOR ALTURA EN LA PROXIMIDAD AL SECTOR "LA PALOMERA" Y CONTINUANDO CON MANZANAS ABIERTAS DE ALTURA INFERIOR, PARA CONCLUIR CON VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS.

EN EL PLANO PP - OR.6, SE HAN REPRESENTADO LAS RESPECTIVAS ZONAS DE DESTINO PUBLICO O PRIVADO.

EN EL PLANO PP - OR.7 SE INDICAN LAS ALTURAS Y ALINEACIONES DE LAS EDIFICACIONES DE CARACTER PRIVADO DE USO RESIDENCIAL, VIVIENDAS EN BLOQUES (R) Y UNIFAMILIARES ADOSADAS (AD), ASI COMO LA ALTURA DE LA EDIFICACION PRIVADA DE USOS MULTIPLES COMPATIBLES (EXCEPTO VIVIENDAS) (MC1).

LA MANZANA ABIERTA R10 Y LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS, SE HAN DISPUESTO DE LA FORMA MAS ADECUADA PARA OBTENER LA MAXIMA OCULTACION POSIBLE DE PARAMENTOS CIEGOS COLINDANTES DE EDIFICIOS EXISTENTES CON FACHADA A LA CALLE LA SERNA.

SE HA PREVISTO LA FACILIDAD DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DEL TRAMO DE COLECTOR VI PERIFERICO (OVOIDE 80 x 120) YA QUE ATRAVIESA EL SECTOR, POR EL AREA PROYECTADA COMO EQUIPAMIENTO PUBLICO LOCAL EPL2.

### 3.5 ESQUEMAS DE REDES DE INFRAESTRUCTURAS

EN LOS PLANOS DE ESTE PLAN PARCIAL, COMPRENDIDOS DESDE EL PLANO PP-OR-8 HASTA EL PLANO PP-OR-14 AMBOS INCLUSIVE, SE ESTABLECEN LOS ESQUEMAS RESPECTIVOS DE LAS DIFERENTES REDES DE INFRAESTRUCTURAS, CUYAS CARACTERISTICAS DETALLADAS SE DEFINIRAN EN EL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE URBANIZACION QUE DESARROLLE ESTE PLAN PARCIAL.

#### 3.5.1 ESQUEMA DE RED DE SANEAMIENTO

EL ESQUEMA CORRESPONDIENTE A LA RED DE SANEAMIENTO, ESTA REPRESENTADO EN EL PLANO PP - OR.8.

EL ESQUEMA DE CALCULO DE LAS REDES DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES FUNCIONAN HABITUALMENTE A SECCION PARCIALMENTE LLENA Y EN REGIMEN DE LAMINA LIBRE, ENTRANDO EN CARGA CADA CIERTOS PERIODOS DE RETORNO, EN DETERMINADAS CONDICIONES DE SIMULTANEIDAD O DE EXCESO DE CAUDALES SOBRE LOS DE DISEÑO, EN SITUACIONES DE LIMPIEZA O DESATASCO A PRESION DE LOS CONDUCTOS Y, LOGICAMENTE, EN LAS IMPULSIONES. POR TANTO, PARA SU DIMENSIONAMIENTO HIDRAULICO DEBEN UTILIZARSE FORMULAS QUE REPRODUZCAN CON SUFICIENTE FIABILIDAD Y EXACTITUD AMBOS ESTADOS.

POR ELLO SE REALIZA EL ESTUDIO HIDRAULICO DE LAS CONDUCCIONES DE ACUERDO CON LA NORMA ISO 7336-84, LA NORMA UNE 88.214-87 Y LA "NORMATIVA PARA REDES DE ALCANTARILLADO" (1987) DE LA AEAS (ASOCIACION ESPAÑOLA DE ABASTECIMIENTOS DE AGUAS Y SANEAMIENTO), A PARTIR DE LA FORMULA DE COLEBROOK WHITE BASADA EN LA TEORIA DE PRANDTL-KARMAN SOBRE TURBULENCIAS Y LA ECUACION DE CONTINUIDAD DE DARCY-WEISBACH PARA TUBERIAS A SECCION LLENA, CON LAS FORMULAS DE AJUSTE DE THORMANN-FRANKE PARA SECCION PARCIALMENTE LLENA.

EL VALOR DEL COEFICIENTE DE RUGOSIDAD RECOMENDADO EN LAS TRES NORMAS (ISO, UNE, AEAS) CITADAS, PARA LAS TUBERIAS DE FIBROCEMENTO PARA SANEAMIENTO TANTO NUEVAS COMO USADAS (A CORTO, MEDIO Y LARGO PLAZO) ES  $K = 0,25$  MM.

EN ESTE COEFICIENTE DE RUGOSIDAD "K" DE LA FORMULA DE PRANDTL-COLEBROOK SE ENCUENTRAN ENGLOBALADAS, COMO RUGOSIDAD EQUIVALENTE, LAS PERDIDAS DE CARGA DEBIDAS A LAS SIGUIENTES CAUSAS:

1. MICRORRUGOSIDAD DEL MATERIAL DE LA PARED INTERNA DEL TUBO.
2. MACRORRUGOSIDAD POR ESTRECHAMIENTOS Y ONDULACIONES DE LA SECCION INTERNA DEL TUBO.
3. UNIONES EN JUNTAS.
4. SERPENTEOS CONSEGUIDOS CON LOS ANGULOS DE LAS JUNTAS.
5. DETERIORO DE REVESTIMIENTOS PROTECCIONES Y RECUBRIMIENTOS INTERNOS POR ATAQUES MECANICO-FISICOS (ABRASION).
6. DETERIORO DE REVESTIMIENTOS PROTECCIONES Y RECUBRIMIENTOS INTERNOS POR ATAQUE QUIMICO.
7. DEPOSITOS DE LODOS POR MICRORRUGOSIDAD.
8. DEPOSITOS DE LODOS POR MACRORRUGOSIDAD.

9. DEPOSITOS POR INCRUSTACIONES Y ADHERENCIAS.

10. DEPOSITOS POR VELOCIDAD DE CIRCULACION DEL AGUA.

11. PARTICULAS TRANSPORTADAS POR EL AGUA.

PARA CONDUCCIONES CIRCULARES A SECCION PARCIALMENTE LLENA SE APLICAN A LA FORMULA DE PARNDTL-COLEBROOK LAS FORMULAS DE AJUSTE DE THORMANN-FRAND.

CAUDALES DE CALCULO.

CUALQUIERA QUE SEA LA RED DE ALCANTARILLADO O SANEAMIENTO DE QUE SE TRATE, LOS CAUDALES DE AGUAS RESIDUALES A EVACUAR ESTARAN CONSTITUIDOS POR LA TOTALIDAD O PARTE DE LOS SIGUIENTES:

A) ESCORRENTIA.

A. 1) DE FINCAS PARTICULARES.

A. 2) DE VIAS Y ZONAS PUBLICAS.

B) DRENAJE.

B. 1) DE FINCAS PARTICULARES.

B. 2) DE VIAS Y ZONAS PUBLICAS.

C) DOMESTICA.

C. 1) PRIVADA.

C. 2) PUBLICA.

D) COMERCIAL.

E) INDUSTRIAL.

E. 1) DE APOYO A LA VIDA COMUNITARIA (URBANA).

E. 2) RESTO.

F) AGRARIA.

F. 1) AGRICOLA.

F. 2) GANADERA.

AL CONJUNTO DE LOS GRUPOS A), B), C), D) Y E.1) SE LE DENOMINA AGUA RESIDUAL URBANA.

SI LAS AGUAS DE ESCORRENTIA SE CANALIZAN INDEPENDIENTES DE LAS RESTANTES, EL SISTEMA DE ALCANTARILLADO RECIBE EL NOMBRE DE "SEPARATIVO"; QUE ES EL CONSIDERADO EN PROYECTO.

CAUDALES DE ESCORRENTIA

SIGUIENDO EL METODO RACIONAL, EL CAUDAL A EVACUAR EN UNA SECCION DETERMINADA VIENE DADO POR:

$$Q = C \times I \times A$$

SIENDO,

Q = CAUDAL, EN L/S.

C = COEFICIENTE DE ESCORRENTIA MEDIO.

I = INTENSIDAD DE LLUVIA CORRESPONDIENTE A LA MAXIMA.

PRECIPITACION PARA UN PERIODO DE RETORNO DADO Y DURACION CORRESPONDIENTE AL TIEMPO DE CONCENTRACION, EN L/S/HA.

A = SUPERFICIE DE LAS ZONAS AFLUENTES AL PUNTO CONSIDERADO, EN HA.

COMO COEFICIENTE DE ESCORRENTIA MEDIO, C, SE TOMA LA MEDIA PONDERADA DE LOS COEFICIENTES DE ESCORRENTIA DE LAS SUPERFICIES PARCIALES QUE COMPONEN LA ZONA APORTANTE A LA SECCION.

COMO VALORES DE LOS COEFICIENTES DE ESCORRENTIA TIPO PARA DISTINTOS SUELOS Y EDIFICACIONES, SE TIENEN LOS QUE SE INDICAN EN LOS CUADROS DE LA PAGINA SIGUIENTE, POR LO QUE SE OBTIENEN LOS VALORES DE COEFICIENTES DE ESCORRENTIA MEDIO PARA LAS DISTINTAS SECCIONES INDICADAS QUE SE EXPONEN A CONTINUACION.

NATURALEZA DE LA SUPERFICIE		VALORES EN C	
		MINIMO	MAXIMO
CUBIERTAS DE EDIFICIOS		0,70	0,95
PAVIMENTOS	HORMIGON O ASFALTO	0,85	0,90
	MACADAM BITUMINOSO	0,70	0,90
	MACADAM ORDINARIO	0,25	0,60
	GRAVAS GRUESAS	0,15	0,30
SUPERFICIES SIN PAVIMENTACION		0,10	0,30
SUPERFICIES MIXTAS	ZONA INDUSTRIAL DE UNA CIUDAD	0,60	0,85
	ZONA RESIDENCIAL EN BLOQUES AISLADOS DE UNA CIUDAD	0,40	0,60

NATURALEZA DE LA SUPERFICIE		VALORES EN C	
		MINIMO	MAXIMO
	ZONAS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES EN EL EXTRARRADIO	0,30	0,50
	ZONAS RURALES	0,10	0,25
	PARQUES	0,05	0,25
TERRENO GRANULAR	PRADERA VEGETAL DENSA	0,05	0,35
	VEGETACION TIPO MEDIO	0,10	0,50
TERRENO ARCILLOSO	PRADERA VEGETAL DENSA	0,15	0,50
	VEGETACION TIPO MEDIO	0,30	0,75

PARA LA ZONA DE EMPLAZAMIENTO DE LA PRESENTE AC-TUACION, ESTA PRECIPITACION ES DE 25 MM/H PARA EL PERIODO DE 10 AÑOS.

EL TIEMPO DE ESCORRENTIA PARA UNA LONGITUD MAXIMA DE 100 METROS Y SUELO PAVIMENTADO CON PENDIENTES DEL ORDEN DEL 1% ES DE 10 MINUTOS.

PARA EL CALCULO DEL TIEMPO DE RECORRIDO SE ADOPTA INICIALMENTE UNA VELOCIDAD MEDIA DE 1,7 M/S COMPROBANDO POSTERIORMENTE SU VALIDEZ CON EL FUNCIONAMIENTO HIDRAULICO REAL DE LOS COLECTORES EN LAS CONDICIONES RESULTANTES.

CAUDALES URBANOS EXCEPTO ESCORRENTIA

PARA EL CALCULO DE LOS CAUDALES RESIDUALES URBANOS EXCLUYENDO LOS DE ESCORRENTIA (DOMESTICOS, COMERCIALES Y DE INDUSTRIAS DE APOYO A LA VIDA COMUNI-TARIA), SE PARTE DE UNA DOTACION DE 400 LITROS DIARIOS POR HABITANTE.

PUESTO QUE EL PLAN RECOGE UN TOTAL DE 858.- VIVIEN-DAS, CONSIDERANDO UNA OCUPACION MEDIA DE 3,5 HABITAN- TES POR VIVIENDA SE OBTIENE UNA POBLACION TOTAL DE 3.003.- HABITANTES, POR LO QUE EL CAUDAL MEDIO DIARIO DE AGUAS RESIDUALES RESULTA.

$$3.003 \cdot \text{HAB} \cdot x \cdot 0,400 \text{ M}^3/\text{HAB} \cdot d = 1.201,2 \text{ M}^3/d$$

ADOPTANDO UNAS COEFICIENTES DE PUNTA Y DE VALLE DE 2,4 Y 0,5 RESPECTIVAMENTE, SE OBTIENE LA SIGUIENTE DISTRI-BUCION DE CAUDALES:

$$Q_{med} = 50,05 \text{ M}^3/\text{H} = 13,90 \text{ L/S}$$

$$Q_{pta} = 120,12 \text{ M}^3/\text{H} = 33,36 \text{ L/S}$$

$$Q_{vall} = 25,03 \text{ M}^3/\text{H} = 6,95 \text{ L/S}$$

DETERMINACION DE SECCIONES

POR TRATARSE DE UNA RED DE SANEAMIENTO DE UNA ZONA URBANO PEQUEÑA, EL DIAMETRO DE LAS CONDUCCIONES VIENE CONDICIONADO SIGNIFICATIVAMENTE POR EL DIAMETRO MI-NIMO ACONSEJADO POR LA EXPERIENCIA Y POR LA NORMATIVA VIGENTE (300 - 250 MM).

LA RED DE SANEAMIENTO CUMPLIRA LA NORMATIVA ESPE-CIFICA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON Y SE PROGRAMA DE TIPO SEPARATIVO.

LAS TUBERIAS SERAN DE FIBROCEMENTO CON UN DIAME-TRO MINIMO DE 300 MM, Y JUNTAS FORMADAS POR UN MAN-GUITO DE FIBROCEMENTO Y ANILLOS FLEXIBLES DE ESTAN-QUEIDAD.

EL TRAZADO DE ESTA RED SE REALIZARA POR EL CENTRO DE LOS VIALES Y SU ALTIMETRIA ESPECIFICA SE DETALLARA EN EL PROYECTO DE URBANIZACION QUE DESARROLLE ESTE PLAN PARCIAL.

LA CONEXION DE LA RED SE HARA MEDIANTE ACOMETIDA A LA RED MUNICIPAL DE SANEAMIENTO EXISTENTE, TAL COMO FIGURA EN EL ESQUEMA DEL PLANO PP-OR-8.

3.5.2 ESQUEMAS DE REDES DE ABASTECIMIENTO AGUA, BOCAS INCENDIO Y RIEGO.

EL ESQUEMA CORRESPONDIENTE A LAS REDES DE ABASTE-CIMIENTO DE AGUA, BOCAS DE INCENDIO Y RIEGO, ESTA RE-PRESENTADO EN EL PLANO PP - OR.9.

LA SUPERFICIE AFECTADA ES DE 15,6746 HA Y EL NUMERO DE VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION ES DE 858.

DADA UNA DOTACION DE 400 L/H/DIA, EN DONDE YA ESTA INCLUIDA LA DEMANDA INDUSTRIAL QUE PUDIERA HABER EN EL POLIGONO Y EL USO DE JARDINES, Y CON UNA POBLACION DE 3,5 HABITANTES POR VIVIENDA, LO QUE DA UN TOTAL DE 3.003 HA-BITANTES. LA DEMANDA DIARIA SERÁ, PUES, DE 13,90 L/S.

LA DISTRIBUCION SE REALIZARA MEDIANTE UNA RED EN MALLA, FORMADA POR ANILLOS QUE CONDUCIRAN EL CAUDAL POR LAS DISTINTAS AVENIDAS QUE FORMA EL POLIGONO.

EN AQUELLOS PUNTOS QUE NO PUEDA FORMAR ANILLO, BIEN PORQUE NO CIERREN O POR SU ESCASA INFLUENCIA, SE LLEGARA CON UNA RED RAMIFICADA.

LAS TUBERIAS SERAN DE FUNDICION DUCTIL CON REVES-TIMIENTO INTERIOR A BASE DE MORTERO DE CEMENTO, CON JUNTAS AUTOMATICAS FLEXIBLES.

EN TODOS LOS PUNTOS DE ENLACE SE PREVEN VALVULAS DE CIERRE DE COMPUERTAS, QUE GARANTIZAN EL SERVICIO EN CASO DE AVERIA EN ALGUN TRAMO.

EN CADA PIEZA ESPECIAL DE DERIVACION, REDUCCION, CODO O VALVULA, LLEVARA SU CORRESPONDIENTE ANCLAJE.

LAS PIEZAS ESPECIALES DEBERAN IR CON EMPALMES EN BRIDAS PARA SU MAYOR FACILIDAD DE SUSTITUCION.

SE DEBERA PREVER ALGUN PUNTO DE DESAGÜE QUE HAGA POSIBLE SU VACIADO. SE HAN PREVISTO 2 VALVULAS DE VA-CIADO CON SU CORRESPONDIENTE ENLACE A LA RED DE SANEA-MIENTO.

EL DIAMETRO EXISTENTES EN LAS AVENIDAS PRINCIPE DE ASTURIAS Y DE LA UNIVERSIDAD Y EN LA CALLE LA SERNA ES DE 100 MM DE DIAMETRO.

SE PREVE LA INSTALACION DE HIDRANTES DISTANCIADOS UN MAXIMO DE 200 M Y SITUADOS EN ESQUINAS, CRUCES, PLA-ZAS Y PUNTOS ESTRATEGICOS Y DE FACIL ACCESIBILIDAD. SERAN DE DOBLE SALIDA DE 2 1/2 PULGADAS IGUALES A LAS INSTA-LADAS EN EL RESTO DE LA CIUDAD, RACORES DE 70 MM DE ALU-MINIO FORJADO Y CUERPO DE FUNDICION.

LA RED DE RIEGO SE PROYECTA EN CONEXION A LA RED PRINCIPAL MEDIANTE JUNTA AUTOMATICA Y TUBERIA DE 80 MM DE DIAMETRO, Y MEDIANTE UNA VALVULA CIERRA EL SERVI-CIO DE BOCAS DE SERIE, CONECTADAS A SU VEZ CON TUBERIAS DE 40 MM DE DIAMETRO, Y DISTANCIADAS ENTRE ELLAS 30 M.

PARA EL DISEÑO DE LA RED, SE HA CONSIDERADO:

- SE EVITARA DEJAR TUBERIAS TERMINADAS EN TESTEROS, INTENTANDO POR TODOS LOS MEDIOS EMPALMARLAS CON OTRAS, DE FORMA QUE CIERREN MALLA.

- LAS TUBERIAS SE PROYECTARÁN DEBAJO DE LAS ACERAS, PERO NO TAN CERCA DE LOS EDIFICIOS QUE PUEDAN AFECTAR A SUS CIMIENTOS. SI EL ANCHO DE LAS ACERAS NO LO PERMITE, LAS TUBERIAS SE PROYECTARAN EN CALZADA JUNTO A LOS BOR-DILLOS.

- LA PROFUNDIDAD DE LAS ZANJAS SERA TAL QUE LA TU-BERIA TENGA AL MENOS 1 METRO ENTRE LA GENERATRIZ SU-PERIOR Y LA RASANTE DE LA CALLE. SI TUVIESE QUE COLO-CARSE MAS PROXIMA AL PAVIMENTO SE PROTEGERA CON UNA LOSA DE HORMIGON, CUYO ESPESOR Y DIMENSIONADO SE FI-JARAN EN FUNCION DE LA PROFUNDIDAD DE LA ZANJA.

LOS CRITERIOS GENERALES QUE SE HAN SEGUIDO PARA EL CALCULO DE LA RED, SON SIGUIENTES:

A) DATOS DE PARTIDA.

- DOTACIONES:

400 LITROS/HABITANTE/DIA.

3,5 HABITANTES VIVIENDA.

2,4 COEFICIENTE DE PUNTA (SERVICIO EN 10 HORAS).

- PRESIONES EN LOS PUNTOS DE ABASTECIMIENTO:

AVDA. DE LA UNIVERSIDAD: P = 35 mca.

CALLE LA SERNA: P = 45 mca.

B) METODOS DE CALCULO.

- LAS PERDIDAS DE CARGA SE OBTENDRA APLICANDO LA FORMULA DE MANNING,

CON UNA CONSTANTE  $n = 0,013$  PARA TUBERIAS DE FUNDI-CION.

- EL CALCULO DE LA RED SE OBTENDRA POR EL METODO DE HARDY - CROSS, HASTA CONSEGUIR UN AJUSTE MINIMO DE CAUDAL MENOR DE 0,10 LITROS SEGUNDO Y TRAMO.

### C) HIPOTESIS DE CALCULO.

- EL CALCULO DE LAS PERDIDAS DE CARGA Y PRESIONES EN LA RED SE REALIZARAN CON CUATRO HIPOTESIS DE CONSUMO:

- CAUDAL PUNTA EN TODAS LAS VIVIENDAS DEL POLIGONO, Y UN PUNTO DE ENLACE.

- CAUDAL MEDIO EN TODOS LOS POLIGONOS DE LA RED MAS DOS HIDRANTES FUNCIONANDO EN LAS ZONAS MAS DESFAVORABLES.

- CAUDAL PUNTA CON DOS PUNTOS DE ENLACE.

- CAUDAL PUNTA EN EL SEGUNDO PUNTO DE ENLACE.

LAS CITADAS REDES, CUMPLIRAN LAS NORMATIVAS ESPECIFICAS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON.

LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, ESTARA CONSTITUIDA POR UNA RED MALLADA, QUE CIERRE A SU VEZ CON LA RED DE ABASTECIMIENTO AGUA EXISTENTE EN LOS BORDES DEL SECTOR.

LAS TUBERIAS SERAN DE FUNDICION DUCTIL, CEMENTADAS INTERIORMENTE CON CEMENTO SIDERURGICO Y BARNIZADAS EXTERIORMENTE CON BARNICES EXENTOS DE FENOLES Y AMONIACO.

LAS PIEZAS ESPECIALES SERAN DEL MISMO MATERIAL Y SE UNIRAN A LA TUBERIA MEDIANTE LAS CORRESPONDIENTES JUNTAS FLEXIBLES Y ESTANCAS.

LA CONEXION DE LA RED SE HARA MEDIANTE ACOMETIDA A LA RED MUNICIPAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE, TAL COMO SE REPRESENTA EN EL PLANO DE ESQUEMA PP-OR-9.

SE PREVEN LAS BOCAS DE RIEGO SUFICIENTES PARA UN CORRECTO SERVICIO Y SERAN DEL MISMO TIPO QUE LAS INSTALADAS EN EL RESTO DE LA CIUDAD DE LEON.

SE PREVEN SISTEMAS DE RIEGO POR ASPERSION PARA CADA UNA DE LAS ZONAS VERDES.

EL ESTUDIO ESPECIFICO DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, BOCAS DE INCENDIO Y RIEGO, ASI COMO DE LOS SISTEMAS DE RIEGO POR ASPERSION PARA CADA UNA DE LAS ZONAS VERDES, SE DETALLARA EN EL PROYECTO DE URBANIZACION QUE DESARROLLE ESTE PLAN PARCIAL.

#### 3.5.3 ESQUEMA DE RED DE ALUMBRADO PUBLICO

EL ESQUEMA CORRESPONDIENTE A LA RED DE ALUMBRADO PUBLICO, ESTA REPRESENTADO EN EL PLANO PP - OR.10.

LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO CUMPLIRA LA NORMATIVA ESPECIFICA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON.

SE HA DISPUESTO EL ALUMBRADO PUBLICO POR AMBOS LADOS EN LAS CALLES COMPRENDIDAS ENTRE 24,50 METROS Y 16,00 METROS DE ANCHURA TOTAL, QUE SON TODAS LAS DEL SECTOR, EXCEPTO LA CALLE I, QUE TIENE UNA ANCHURA TOTAL DE 10,00 METROS Y LA CALLE H PEATONAL, QUE TIENE UNA ANCHURA TOTAL DE 6,00 METROS, LAS CUALES DISPONEN DE ALUMBRADO PUBLICO POR UN SOLO LADO.

EL ARMARIO DE MANDO Y CONTROL PARA CADA CIRCUITO SE SITUARA Y DIMENSIONARA DE FORMA QUE PUEDA ACOPLARSE AL CONTROL INTELIGENTE DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL.

LA CONEXION DE LA RED DE ALUMBRADO PUBLICO, SE HARA MEDIANTE ACOMETIDA A LA RED DE LA EMPRESA SUMINISTRADORA DE ENERGIA ELECTRICA, TAL COMO FIGURA EN EL ESQUEMA DEL PLANO PP-OR-10.

SE PROGRAMAN PARCELAS ESPECIFICAS RESPECTIVAS PARA TRES TRANSFORMADORES DE ENERGIA ELECTRICA QUE SE INDICAN EN EL PLANO PP-OR.10.

EL ESTUDIO ESPECIFICO DE LA RED DE ALUMBRADO PUBLICO, SE DETALLARA EN EL PROYECTO DE URBANIZACION QUE DESARROLLE ESTE PLAN PARCIAL.

#### 3.5.4 ESQUEMA DE RED DE CANALIZACION DE ENERGIA ELECTRICA

EL ESQUEMA CORRESPONDIENTE A LA RED DE CANALIZACION DE ENERGIA ELECTRICA, ESTA REPRESENTADO EN EL PLANO PP - OR.11, ASI COMO LA SITUACION DE LOS TRES TRANSFORMADORES PROGRAMADOS.

LA RED DE CANALIZACION DE ENERGIA ELECTRICA CUMPLIRA LA NORMATIVA VIGENTE AL RESPECTO.

SE PREVE LA REDACCION DE UN PROYECTO DE ELECTRIFICACION, CONTENIENDO LA DOCUMENTACION ESPECIFICA DE LA RED DE ENERGIA ELECTRICA, EL CUAL ACOMPAÑARA AL PROYECTO DE URBANIZACION DE ESTE PLAN PARCIAL.

LA CONEXION DE LA RED DE CANALIZACION DE ENERGIA ELECTRICA, SE HARA MEDIANTE ACOMETIDA A LA CANALIZACION DE TRES CENTROS DE TRANSFORMACION DE LA EMPRESA SUMINISTRADORA DE ENERGIA ELECTRICA QUE SE UBICAN EN EL SECTOR, COLOCADOS EN ALOJAMIENTOS ESPECIFICOS DE SUPERFICIE, TAL COMO FIGURA EN EL PLANO DE ESQUEMA PP-OR.11.

EN EL PROYECTO DE URBANIZACION QUE DESARROLLE EL PRESENTE PLAN PARCIAL, SE RECOGERA EL DIMENSIONADO Y DETALLES DE LA EXPRESADA CANALIZACION.

#### 3.5.5 ESQUEMA DE RED DE CANALIZACION TELEFONICA.

EL ESQUEMA CORRESPONDIENTE A LA RED DE CANALIZACION TELEFONICA, ESTA REPRESENTADO EN EL PLANO PP - OR.12.

LA RED DE CANALIZACION TELEFONICA SE HA PROGRAMADO EN COORDINACION CON EMPRESA DE COMUNICACIONES TELEFONICAS AUTORIZADA OFICIALMENTE., Y CONSTA SOLAMENTE DE CANALIZACION SUBTERRANEA BAJO ACERAS, CON TUBOS DE PVC, PARA POSTERIOR INSTALACION POR DICHA EMPRESA DEL CABLEADO CORRESPONDIENTE.

LA CONEXION DE LA RED CANALIZACION TELEFONICA PROYECTADA, SE HARA MEDIANTE ACOMETIDA A LA RED DE LA EMPRESA DE COMUNICACIONES TELEFONICAS CITADA., TAL COMO FIGURA EN EL ESQUEMA DEL PLANO PP-OR.12.

EN EL PROYECTO DE URBANIZACION QUE DESARROLLE EL PRESENTE PLAN PARCIAL, SE RECOGERA EL DIMENSIONADO Y DETALLES DE LA EXPRESADA CANALIZACION.

#### 3.5.6 ESQUEMA DE RED DE CANALIZACION DE TV POR CABLE

EL ESQUEMA CORRESPONDIENTE A LA RED DE CANALIZACION DE TV POR CABLE ESTA REPRESENTADO EN EL PLANO PP - OR.13.

LA RED DE CANALIZACION DE TV POR CABLE SE HA PROGRAMADO CONSTA SOLAMENTE DE CANALIZACION SUBTERRANEA BAJO ACERAS, CON TUBOS DE P.V.C., PARA POSTERIOR INSTALACION POR DICHA EMPRESA DEL CABLEADO CORRESPONDIENTE.

LA CONEXION DE LA RED DE CANALIZACION DE TV POR CABLE, SE HARA MEDIANTE ACOMETIDA A LA RED CORRESPONDIENTE., TAL COMO FIGURA EN EL PLANO DE ESQUEMA RESPECTIVO PP-OR.13.

EN EL PROYECTO DE URBANIZACION QUE DESARROLLE EL PRESENTE PLAN PARCIAL, SE RECOGERA EL DIMENSIONADO Y DETALLES DE LA EXPRESADA CANALIZACION.

#### 3.5.7 ESQUEMA DE RED DE CANALIZACION DE GAS NATURAL

EL ESQUEMA CORRESPONDIENTE A LA RED DE CANALIZACION DE GAS NATURAL ESTA REPRESENTADO EN EL PLANO PP - OR.14.

LA RED DE CANALIZACION DE GAS NATURAL SE HA PROGRAMADO EN COORDINACION CON LA EMPRESA GAS NATURAL DE CASTILLA Y LEON S.A., Y CONSTA DE CANALIZACION SUBTERRANEA BAJO ACERAS, QUE SERA EJECUTADA POR DICHA EMPRESA.

LA CONEXION DE LA RED DE CANALIZACION DE GAS NATURAL, SE HARA MEDIANTE ACOMETIDA A LA RED DE LA EMPRESA GAS NATURAL DE CASTILLA Y LEON S.A., TAL COMO FIGURA EN EL ESQUEMA DEL PLANO PP-OR.14.

EN EL PROYECTO DE URBANIZACION QUE DESARROLLE EL PRESENTE PLAN PARCIAL, SE RECOGERA EL DIMENSIONADO Y DETALLES DE LA EXPRESADA CANALIZACION.

## CAPÍTULO 4 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

CONFORME A LAS DETERMINACIONES DEL ARTICULO 55-2 VIGENTE DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO, SE EXPONE A CONTINUACION LA RELACION DE COSTES APROXIMADOS QUE INTEGRAN EL IMPORTE TOTAL DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO INHERENTE AL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA TORRE":

COSTE DE EJECUCION MATERIAL DE CADA UNO DE LOS CAPITULOS. CUYA SUMA REPRESENTA EL COSTE DE EJECUCION MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

COSTE DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION, EVALUADO EN EL DIECINUEVE POR CIENTO (19%) DEL COSTE DE LA EJECUCION MATERIAL DE LAS MISMAS.

COSTE TOTAL DE INDEMNIZACIONES, GASTOS PROFESIONALES Y GASTOS DE GESTION.



COSTE TOTAL DE EJECUCION DE LAS OBRAS DEL PABELLON POLIDEPORTIVO CUBIERTO FIGURADO EN EL CONVENIO SUSCRITO CON EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON.

LAS VALORACIONES CONSIDERADAS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LOS COSTES ANTEDICHOS SE HAN OBTENIDO DE ACTUACIONES SIMILARES DE RECIENTE EJECUCION Y CARACTERISTICAS PARECIDAS A LAS DEL SECTOR "LA TORRE".

4.1 COSTE DE EJECUCION MATERIAL POR CAPITULOS DE OBRAS DE URBANIZACION.

CAPITULO 001 MOVIMIENTO DE TIERRAS.

SUMA COSTE EJECUCION MATERIAL CAPITULO 001: 51.200.000 PTAS.

CAPITULO 002 RED DE SANEAMIENTO.

SUMA COSTE EJECUCION MATERIAL CAPITULO 001: 49.650.000 PTAS.

CAPITULO 003 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, BOCAS DE INCENDIO Y RIEGO.

SUMA COSTE EJECUCION MATERIAL CAPITULO 002: 38.700.000 PTAS.

CAPITULO 004 RED DE RIEGO DE ZONAS VERDES.

SUMA COSTE EJECUCION MATERIAL CAPITULO 003: 11.950.000 PTAS.

CAPITULO 005 PAVIMENTACIONES.

SUMA COSTE EJECUCION MATERIAL CAPITULO 004: 213.800.000 PTAS.

CAPITULO 006 RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

SUMA COSTE EJECUCION MATERIAL CAPITULO 005: 34.850.000 PTAS.

CAPITULO 007 RED DE CANALIZACION ELECTRICA.

SUMA COSTE EJECUCION MATERIAL CAPITULO 006: 27.300.000 PTAS.

CAPITULO 008 RED DE CANALIZACION TELEFONICA.

SUMA COSTE EJECUCION MATERIAL CAPITULO 007: 11.200.000 PTAS.

CAPITULO 009 RED DE CANALIZACION TV POR CABLE.

SUMA COSTE EJECUCION MATERIAL CAPITULO 008: 18.300.000 PTAS.

CAPITULO 010 SEÑALIZACION VIAL.

SUMA COSTE EJECUCION MATERIAL CAPITULO 010: 4.100.000 PTAS.

CAPITULO 011 JARDINERIA.

SUMA COSTE EJECUCION MATERIAL CAPITULO 011: 18.200.000 PTAS.

CAPITULO 012 OBRAS COMPLEMENTARIAS.

SUMA COSTE EJECUCION MATERIAL CAPITULO 012: 10.900.000 PTAS.

CAPITULO 013 RED DE CANALIZACION DE GAS NATURAL.

SUMA COSTE EJECUCION MATERIAL CAPITULO 013: 18.350.000 PTAS.

CAPITULO 014 MOBILIARIO URBANO.

SUMA COSTE EJECUCION MATERIAL CAPITULO 014: 4.800.000 PTAS.

COSTE EJECUCION MATERIAL OBRAS DE URBANIZACION:

513.300.000 PTAS.

4.2 RESUMEN DE COSTE TOTAL APROXIMADO.

COSTE EJECUCION MATERIAL OBRAS DE URBANIZACION:

513.300.000 PTAS.

19 % GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL: 97.527.000

PTAS.

COSTE TOTAL DE INDEMNIZACIONES: 9.500.000 PTAS.

COSTE TOTAL DE GASTOS PROFESIONALES Y GASTOS DE GESTION: 26.000.000 PTAS.

COSTE TOTAL DE EJECUCION DE OBRAS DEL PABELLON POLIDEPORTIVO CUBIERTO FIGURADO EN CONVENIO SUSCRITO CON EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LEON: 215.500.000 PTAS.

IMPORTE TOTAL DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO INHERENTE AL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA TORRE": 861.827.000 PTAS.

ESTE IMPORTE REPRESENTA UNA REPERCUSION DE 5.498,00 PTAS. POR M<sup>2</sup> DE SUPERFICIE DEL SECTOR Y UNA REPERCUSION DE 1.004.460,00 PTAS. POR VIVIENDA.

AMBOS IMPORTES DE REPERCUSION ESTAN DENTRO DE LOS VALORES ACTUALES NORMALES.

AL IMPORTE TOTAL ANTEDICHO HABRIA QUE AÑADIR EL IVA QUE FUESE DE APLICACIÓN EN EL MOMENTO CORRESPONDIENTE.

4.3 EJECUCION Y GARANTIAS.

EN CUMPLIMIENTO DE LOS ARTICULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, PARA LA GESTION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA TORRE", QUE SE AJUSTA AL AMBITO QUE DETERMINA LA DELIMITACION DEL MISMO, SE ESTABLECE EL SISTEMA DE COMPENSACION, Y COMO CONSECUENCIA DE ELLO, HABRA DE CUMPLIRSE LO DISPUESTO AL EFECTO, EN LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANISTICA VIGENTES, EN VIRTUD DEL DECRETO 223/1999 DE 5 DE AGOSTO DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO, POR EL QUE SE APRUEBAN LOS PRECEPTOS DE DICHO REGLAMENTO, QUE RESULTAN APLICABLES EN RELACION CON LA LEY 5/1999 DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

TAMBIEN HABRA DE CUMPLIRSE EN CONTENIDO DEL ANTEDICHO CONVENIO SUSCRITO CON EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON Y LO PRECEPTUADO EN AL ARTICULO 46 VIGENTE DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, TAL COMO SE EXPONE A CONTINUACION:

REDACCION DEL PROYECTO DE ACTUACION.

CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION.

TRAMITACION Y APROBACION DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION DE LA MISMA.

REDACCION DEL PROYECTO DE URBANIZACION.

REDACCION DEL PROYECTO DE REPARCELACION.

LO FIGURADO EN CONVENIO SUSCRITO CON EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LEON.

EL MARCO JURIDICO-URBANISTICO DE APLICACION ESTA PERFECTAMENTE DEFINIDO, POR CUANTO QUE EL PRESENTE PLAN PARCIAL, ES DESARROLLO DEL PGOU DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES.

TAL COMO PRESCRIBE LA LEGISLACION Y REGLAMENTACION VIGENTES, Y EL CONVENIO SUSCRITO CON EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON, LAS CESIONES AL MISMO SERAN LAS SIGUIENTES:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PUBLICO (EPG1).

SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE PUBLICO (ELPG1).

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PUBLICO (EPL).

SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE PUBLICO (ELPL).

VIALES Y APARCAMIENTOS PUBLICOS (CALLES).

10% DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR, EL CUAL SERA ESTABLECIDO Y UBICADO EN EL PROYECTO DE COMPENSACION.

LO FIGURADO RESPECTO AL PABELLON POLIDEPORTIVO CUBIERTO, EN EL CONVENIO SUSCRITO CON EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON.

LAS EXPRESADAS CESIONES, ESTAN DEFINIDAS EN LOS CUADROS DE CARACTERISTICAS DE PARCELAS Y REPRESENTADAS EN LOS PLANOS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.

LAS GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS QUE SE DERIVAN DEL DESARROLLO DE ESTE PLAN PARCIAL, SERAN LAS ESTABLECIDAS POR LA LEGISLACION Y REGLAMENTACION VIGENTES AL RESPECTO, QUE ES DEL 6% DEL COSTE QUE RESULTA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION, QUE DESARROLLARAN ESTE PLAN PARCIAL, TENDRAN UNA DURACION DE VEINTICUATRO MESES Y LOS COSTES DE LAS MISMAS SERAN SUFRAGADOS POR LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

UNA VEZ TERMINADAS LAS OBRAS DE URBANIZACION, LA JUNTA DE COMPENSACION ATENDERÁ LA CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS GENERALES, VIALES Y ESPACIOS PUBLICOS, HASTA LA ENTREGA DE LOS MISMOS AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON.

#### CAPÍTULO 5 PLAN DE ETAPAS

PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL PRESENTE PLAN PARCIAL, SE ESTABLECE UNA SOLA ETAPA, QUE COMENZARA EN LA FECHA SEÑALADA EN EL ACTA DE COMIENZO DE DICHAS OBRAS, QUE SERAN LAS COMPRENDIDAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACION APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON.

## II ORDENANZAS REGULADORAS

### TÍTULO 1 ORDENANZAS GENERALES

#### ARTICULO 1.1 OBJETO Y JUSTIFICACION.

SE REDACTAN LAS PRESENTES ORDENANZAS EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO AL EFECTO, EN LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTES, EN VIRTUD DEL DECRETO 223/1999 DE 5 DE AGOSTO DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO, POR EL QUE SE APRUEBAN LOS PRECEPTOS DE DICHO REGLAMENTO, QUE RESULTAN APLICABLES EN RELACION CON LA LEY 5/1999 DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

#### ARTICULO 1.2 AMBITO DE APLICACION.

ESTAS ORDENANZAS REGULADORAS, AFECTAN A LA TOTALIDAD DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA TORRE", CUYA DELIMITACION APARECE REPRESENTADA EN TODOS LOS PLANOS DE PLANTA DEL MISMO.

#### ARTICULO 1.3 ENCUADRE JURIDICO.

EL MARCO LEGAL Y DE PLANEAMIENTO EN EL QUE SE INSCRIBE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA TORRE", ES EL ESTABLECIDO POR LA LEGISLACION VIGENTE SOBRE SUELO, ASI COMO POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES.

#### ARTICULO 1.4 ALCANCE.

LOS PRECEPTOS DE LAS PRESENTES ORDENANZAS HABRAN DE APLICARSE OBLIGATORIAMENTE A TODOS LOS USOS, CONSTRUCCIONES Y OBRAS DE URBANIZACION QUE SE LLEVEN A CABO EN EL SECTOR "LA TORRE" Y SU CUMPLIMIENTO NO EXIME DEL CUMPLIMIENTO DE TODOS CUANTOS PRECEPTOS LEGALES SEAN DE APLICACION, EN ESPECIAL LA NORMATIVA URBANISTICA, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES, QUE ES COMPLEMENTARIA A LA ESTABLECIDA EN ESTAS ORDENANZAS.

ARTICULO 1.5. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN PARCIAL. EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA TORRE", ESTA CONSTITUIDO POR LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

I MEMORIA CON ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS.

II ORDENANZAS REGULADORAS.

III CUADROS DE CARACTERISTICAS DE PARCELAS.

IV PLANOS DE INFORMACION.

V PLANOS DE ORDENACION.

I MEMORIA CON ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS.

ES EL DOCUMENTO QUE EXPONE LA DESCRIPCION Y RAZONAMIENTOS DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO.

II ORDENANZAS REGULADORAS.

ES EL DOCUMENTO EN DONDE SE RELACIONAN LAS DISPOSICIONES DE CARACTER VINCULANTE, QUE COMPLETAN LOS PLANOS CORRESPONDIENTES.

III CUADROS DE CARACTERISTICAS DE PARCELAS.

ES EL DOCUMENTO EN QUE SE ESTABLECEN Y RELACIONAN NUMERICAMENTE, MEDIANTE CUADROS SEPARADOS, TODAS Y CADA UNA DE LAS PARTES DE LA ZONIFICACION, CON SUS ADECUADAS JUSTIFICACIONES.

IV PLANOS DE INFORMACION.

ESTOS PLANOS REPRESENTAN GRAFICAMENTE LA INFORMACION NECESARIA PARA EL DISEÑO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA TORRE".

COMPRENEN DESDE EL PLANO PP - IN.1 HASTA EL PLANO PP - IN.7, AMBOS INCLUSIVE.

V PLANOS DE ORDENACION.

ESTOS PLANOS REPRESENTAN GRAFICAMENTE EL DESARROLLO DE TODA LA ORDENACION DISEÑADA EN EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA TORRE".

COMPRENEN DESDE EL PLANO PP - OR.1 HASTA EL PLANO PP - OR.14 AMBOS INCLUSIVE.

#### ARTICULO 1.6 EDIFICABILIDAD Y ESTANDARES URBANISTICOS.

LAS DEFINICIONES DE EDIFICABILIDAD Y ESTANDARES URBANISTICOS QUE HAN DE APLICARSE AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA TORRE", SON LAS QUE SE DETERMINAN EN LOS ARTICULOS 54, 55 Y 56, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES.

#### ARTICULO 1.7 ALTURAS Y NORMAS DE EDIFICACION.

LAS DEFINICIONES DE ALTURAS Y NORMAS DE EDIFICACION QUE HAN DE APLICARSE AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA TORRE", SON LAS QUE SE DETERMINAN EN LOS ARTICULOS 57 Y SIGUIENTES, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES.

#### ARTICULO 1.8 LIMITES Y LINDEROS.

LOS LIMITES DE PARCELAS, LAS CUALES FIGURAN EN EL PLANO PP - OR.6, CONSTITUYEN LOS LINDEROS ENTRE LAS QUE SON DISTINTAS, TANTO SI TIENEN EL MISMO COMO DIFERENTE USO.

ESTOS LIMITES ESTAN DEFINIDOS EN EL PLANO PP - OR.6.

LOS LIMITES ESTE Y OESTE RESPECTIVAMENTE DE LAS PARCELAS R2 Y R3, DE SUELO RESIDENCIAL PRIVADO, SON LINDEROS CON LAS ACERAS DE TRES METROS DE ANCHURA QUE BORDEAN LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO LOCAL EPL5, POR LO QUE DICHAS ACERAS FORMAN PARTE DE LOS VIALES DEL SECTOR.

ESTOS LIMITES ESTAN DEFINIDOS EN EL PLANO PP - OR.6.

EL LIMITE SUR DE LA PARCELA R5, DE SUELO RESIDENCIAL PRIVADO, ES LINDERO CON LA ACERA DE TRES METROS DE ANCHURA QUE BORDEA LA PARCELA DE ESPACIO LIBRE PUBLICO LOCAL ELPL8, POR LO QUE DICHA ACERA FORMA PARTE DE LOS VIALES DEL SECTOR.

ESTE LIMITE ESTA DEFINIDO EN EL PLANO PP - OR.6.

EL LIMITE NORTE DE LA PARCELA R5 DE SUELO RESIDENCIAL PRIVADO Y EL LIMITE SUR DE LA PARCELA R6 DE SUELO RESIDENCIAL PRIVADO, SON LINDEROS RESPECTIVOS CON LAS ACERAS DE TRES METROS DE ANCHURA QUE BORDEAN LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO LOCAL EPL4, POR LO QUE DICHAS ACERAS FORMAN PARTE DE LOS VIALES DEL SECTOR.

ESTOS LIMITES ESTAN DEFINIDOS EN EL PLANO PP - OR.6.

LOS LIMITES INTERIORES RESPECTIVOS DE LAS PARCELAS DE EDIFICACION RESIDENCIAL PRIVADA EN MANZANA ABIERTA R7, R8 Y R11, SON LINDEROS RESPECTIVOS CON LAS PARCELAS DE ESPACIO LIBRE PUBLICO LOCAL ELPL5, ELPL4 Y ELPL3, POR LO QUE LAS ACERAS DE TRES METROS DE ANCHURA EXISTENTES, ESTÁN INCLUIDAS EN LAS PARCELAS R7, R8 Y R11, DE EDIFICACION RESIDENCIAL PRIVADA.

ESTOS LIMITES ESTAN DEFINIDOS EN EL PLANO PP - OR.6.

#### ARTICULO 1.9 ESTUDIOS DE DETALLE.

SE PODRAN REDACTAR ESTUDIOS DE DETALLE, EN EL AMBITO DEL PRESENTE PLAN PARCIAL, DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVA VIGENTE.

#### ARTICULO 1.10 SERVIDUMBRES.

NO PODRAN ESTABLECERSE SERVIDUMBRES DE PASO DE REDES DE SERVICIOS A TRAVES DE LAS PARCELAS DE EDIFICACION PRIVADA.

SE ESTABLECEN SERVIDUMBRES DE LUCES Y VISTAS RESPECTIVAS ENTRE LAS EDIFICACIONES PRIVADAS DE LAS PARCELAS R1 Y R2, ASI COMO ENTRE LAS EDIFICACIONES PRIVADAS DE LAS PARCELAS R3 Y R4.

EL ESTABLECIMIENTO DE ESTAS SERVIDUMBRES SE LLEVARA A EFECTO EN EL PROYECTO DE ACTUACION.

#### ARTICULO 1.11 USOS DE LA EDIFICACION.

SON LOS USOS QUE SE ESPECIFICAN PARA CADA CASO EN LAS ORDENANZAS PARTICULARES.

#### ARTICULO 1.12 CONDICIONES DE HIGIENE Y SALUBRIDAD.

SERAN DE APLICACION LOS REGLAMENTOS, ORDENANZAS Y CUANTAS DISPOSICIONES VIGENTES REGULEN LAS CONDICIONES SANITARIAS, DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES, ASI COMO DE SUS INSTALACIONES Y SERVICIOS.

HABRA DE CUMPLIRSE LO ESTABLECIDO AL RESPECTO EN LA NORMATIVA URBANISTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES.

#### ARTICULO 1.13 CONDICIONES DE URBANIZACION Y USO EN ESPACIOS LIBRES DE PARCELAS PRIVADAS

1.- URBANIZACION.- LOS ESPACIOS LIBRES NO OCUPADOS POR LA EDIFICACION EN PARCELAS PRIVADAS, DEBERAN URBANIZARSE DE ACUERDO CON LAS CONDICIONES MINIMAS CONTENIDAS EN EL PRESENTE ARTICULO.

LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACION DEBERAN COMPRENDER TAMBIEN LAS OBRAS DE URBANIZA-

CIÓN DE TALES ESPACIOS LIBRES, NO DEBIENDOSE CONCEDER DICHAS LICENCIAS SIN CUMPLIMENTAR ESTE REQUISITO.

LOS PROYECTOS TÉCNICOS DE OBRAS DE EDIFICACION QUE SIRVAN DE BASE A LA LICENCIA, DEBERAN INCORPORAR LA DEFINICION PRECISA GRAFICA Y DOCUMENTAL, DE ESTAS OBRAS DE URBANIZACION EN SUS DIFERENTES APARTADOS, PUDIENDO ASI MISMO CUMPLIMENTAR ESTE REQUISITO EN PROYECTO O ANEXO INDEPENDIENTE. SE ESTUDIARAN EXPRESAMENTE LOS ACUERDOS CON LAS RASANTES DE LAS VIAS PUBLICAS Y LA ELIMINACION DE BARRERAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS.

NO PODRA OBTENERSE LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACION DE LA EDIFICACION, EN TANTO NO SE EJECUTEN ESTAS OBRAS DE URBANIZACION CON ARREGLO A LA LICENCIA CONCEDIDA.

A LOS EFECTOS DE ESTE ARTICULO SE ENTIENDE POR CONDICIONES MINIMAS DE URBANIZACION DE ESPACIOS LIBRES EN PARCELAS PRIVADAS, LAS SIGUIENTES:

- VALLADO DE LA PARCELA EN LA PARTE DEL PERIMETRO QUE CORRESPONDA A ESPACIOS LIBRES. LA DEFINICION DEL VALLADO SE INCORPORARA AL PROYECTO TECNICO DE OBRAS CON UNA ALTURA TOTAL MAXIMA DE 2,00 METROS, CON UN ZOCALO MACIZO DE 0,90 METROS DE ALTURA MAXIMA Y LA PARTE SUPERIOR HASTA LA ALTURA MAXIMA DE CELOSIA O CERRAMIENTO LIGERO. EL TRATAMIENTO DE LAS PARTES MACIZAS O DE FABRICAS SERA SIMILAR AL DE LAS FACHADAS DE LA EDIFICACION EN CUANTO A MATERIALES, COLORES Y TEXTURAS. EN CUALQUIER CASO SE REALIZARA UN TRATAMIENTO DIGNO DE CALIDAD Y MINIMO MANTENIMIENTO POSIBLE.

- PAVIMENTACION Y/O AJARDINAMIENTO DE TODOS LOS ESPACIOS LIBRES, CON SUS CARACTERISTICAS DEFINIDAS EN EL PROYECTO.

- INFRAESTRUCTURA SUFICIENTE QUE CONTEMPLA CANALIZACIONES Y MECANISMOS DE CONTROL PARA LA DOTACION DE POSTERIOR ALUMBRADO DEL ESPACIO LIBRE DE LA PARCELA PRIVADA.

- DEFINICION DE BOCAS DE RIEGO Y RED DE SANEAMIENTO PARA CONSERVACION Y LIMPIEZA DEL ESPACIO LIBRE DE LA PARCELA PRIVADA.

TANTO EL PROMOTOR DE LAS OBRAS COMO LOS PROPIETARIOS DEFINITIVOS DE ESTAS PARCELAS PRIVADAS PODRAN REALIZAR OBRAS DE URBANIZACION EN LOS ESPACIOS LIBRES QUE CONSTITUYAN MEJORAS CON RESPECTO A LAS ANTEDICHAS CONDICIONES MINIMAS, RELATIVAS A MOBILIARIO URBANO, ZONAS AJARDINADAS, ETC., SIEMPRE DENTRO DE LA REGULACION DE USOS DE ESTE ARTICULO 1.13.

2.- CONDICIONES DE USO BAJO RASANTE.- PODRA DESTINARSE LA TOTALIDAD O PARTE DE LOS ESPACIOS LIBRES BAJO RASANTE EN PARCELAS PRIVADAS, A USOS GENERALES DE APARCAMIENTO E INSTALACIONES.

3.- CONDICIONES DE USO SOBRE RASANTE.- LOS ESPACIOS LIBRES EN PARCELAS PRIVADAS SE DESTINARAN A USOS EXCLUSIVOS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS MISMOS. PODRAN UTILIZARSE PARA USOS DE ESTANCIA, RECREO, EXPANSION, ZONAS AJARDINADAS, ZONAS DEPORTIVAS ABIERTAS Y OTROS USOS SIMILARES. A ESTE EFECTO SE ADMITEN TAMBIEN, ELEMENTOS ABIERTOS Y AUXILIARES DE JARDINES Y USOS DEPORTIVOS, QUEDANDO EXPRESAMENTE PROHIBIDAS LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES CERRADAS.

ESTOS ESPACIOS LIBRES PODRAN UTILIZARSE TAMBIEN PARA DISPONER DE LOS ELEMENTOS DE ACCESO A GARAGE-APARCAMIENTO BAJO RASANTE, TALES COMO VIALES, ESPACIOS DE ESPERA Y RAMPA DE GARAGE-APARCAMIENTO, ADMITIENDOSE LA CUBRICION DE ESTOS ELEMENTOS CON ESTRUCTURAS LIGERAS Y DESMONTABLES TIPO MARQUESINA ABIERTAS POR LOS LATERALES. ESTOS ELEMENTOS DE CUBRICION NO COMPUTARAN A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD. SE DISPONDRAN DE BARRANDILLAS O PETOS DE PROTECCION MACIZOS O ABIERTOS EN LOS ELEMENTOS DE ACCESO A GARAGE-APARCAMIENTO BAJO RASANTE, CON UNA ALTURA DE 1 METRO. LA DEFINICION COMPLETA DE LOS ELEMENTOS ANTEDICHOS SE INCORPORARA AL PROYECTO.

4.- ZONAS AFECTADAS.- LAS ZONAS AFECTADAS POR ESTE ARTICULO 1.13 SON LAS CORRESPONDIENTES A LAS DENOMINADAS R, AD Y MC EN LA ORDENACION.

EN LAS ZONAS DENOMINADAS R Y AD QUEDA EXPRESAMENTE PROHIBIDO DESTINAR LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELAS A APARCAMIENTO DE VEHICULOS.

#### ARTICULO 1.14 COMPOSICION ESTETICA

LA COMPOSICION ESTETICA SERA LIBRE, QUEDANDO UNICAMENTE LIMITADA LA EDIFICACION POR LA ENVOLVENTE VOLUMETRICA QUE REPRESENTAN LOS LIMITES EXTERIORES DE LA MISMA, ESTABLECIDOS EN EL PLANO PP - OR.7 Y CONFORME A LA NORMATIVA URBANISTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES.

LOS MATERIALES DE LAS FACHADAS INTERIORES DE LAS EDIFICACIONES PROYECTADAS EN LAS MANZANAS ABIERTAS, SERAN DE TAN BUENA CALIDAD COMO LA DE LOS MATERIALES QUE SE PROYECTEN EN LAS FACHADAS EXTERIORES DE LAS CITADAS EDIFICACIONES.

#### ARTICULO 1.15 DOTACION DE APARCAMIENTOS EN ZONAS

EN TODAS LAS ZONAS CONTEMPLADAS EN LAS PRESENTES ORDENANZAS REGULADORAS SERA PRECISA LA DOTACION DE APARCAMIENTO, DE ACUERDO CON LOS MODULOS POR USO Y RESTANTES DETERMINACIONES, QUE SE FIJAN EN EL ARTICULO 174 DE LA NORMATIVA URBANISTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES, Y ELLO CON INDEPENDENCIA DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO DE CARÁCTER PUBLICO, YA RESEÑADAS Y GRAFIADAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL.

EN CADA CASO SE APLICARA EL MODULO MAS ASIMILABLE A RAZON DEL USO CONCRETO A QUE SE TRATE.

#### ARTICULO 1.16 ELIMINACION DE BARRERAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACION

EL PROYECTO DE URBANIZACION QUE DESARROLLE EL PRESENTE PLAN PARCIAL DEBERA AJUSTARSE PLENAMENTE A LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA LEY 3/1998 DE 24 DE JUNIO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS Y SU REGLAMENTO POR DECRETO 217/2001 DE 30 DE AGOSTO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEON, LO QUE SE ACREDITARA EXPRESAMENTE DENTRO DEL CONTENIDO DEL ANTEDICHO PROYECTO DE URBANIZACION.

#### ARTICULO 1.17 ACCESOS AL AMBITO DEL PLAN PARCIAL

QUEDA EXPRESAMENTE PROHIBIDO PARA TODO EL AMBITO DEL PRESENTE PLAN PARCIAL, EL DISPONER DE ELEMENTOS DE ACCESO RODADO PUBLICOS O PRIVADOS, YA SEA PARA GARAGE-APARCAMIENTO, LOCALES COMERCIALES U OTROS, DESDE LA AVENIDA DE LA UNIVERSIDAD, AVENIDA PRINCIPE DE ASTURIAS Y ROTONDA DE CALLE "A".

#### ARTICULO 1.18 CALIDAD URBANA Y COHESION SOCIAL

SERAN DE APLICACION EN TODO EL AMBITO DEL PRESENTE PLAN PARCIAL, LAS DETERMINACIONES DEL ARTICULO 38 DE LA LEY 5/1999 DE 8 DE ABRIL DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON, RELATIVAS A CALIDAD URBANA Y COHESION SOCIAL, Y DE FORMA ESPECIFICA LAS DEL PUNTO 3 DEL CITADO ARTICULO.

### TÍTULO 2 ORDENANZAS PARTICULARES

#### 2.1. ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICACION EN BLOQUE (R)

##### ARTICULO 2.1.1 DEFINICION

COMPRENDE LAS PARCELAS DENOMINADAS R, DE USO PRIVADO RESIDENCIAL PARA EDIFICACION DE VIVIENDAS EN BLOQUE.

LA PARCELA MINIMA TENDRA UNAS DIMENSIONES DE 12,00 M x 10,00 M, CORRESPONDIENDO LOS 10,00 M A LA LONGITUD DE FACHADA, CON UN MINIMO DE SEIS VIVIENDAS, SIENDO ESTA DETERMINACION APLICABLE TANTO AL PROCESO DE REPARCELACION COMO A POSIBLES PARCELACIONES POSTERIORES.

##### ARTICULO 2.1.2 TIPO DE ORDENACION

EL TIPO DE ORDENACION DEL AREA ES EL DE "ALINEACION DE VIAL", Y LE SERAN DE APLICACION LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL CAPITULO SEGUNDO DEL TITULO TERCERO DE LA NORMATIVA URBANISTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES, ARTICULO 104 Y SIGUIENTES, ADEMAS DE LOS DEL CAPITULO PRIMERO "PARAMETROS COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION".

##### ARTICULO 2.1.3 EDIFICABILIDAD

LA EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA PARA CADA PARCELA ESTA DEFINIDA EN LOS "CUADROS DE CARACTERISTICAS DE PARCELAS" QUE FORMA PARTE DEL PRESENTE PLAN PARCIAL, FIJANDOSE ASIMISMO UNA EDIFICABILIDAD MAXIMA PARA EL USO PRINCIPAL, DE VIVIENDA, TODO ELLO, SIEMPRE DE

ACUERDO CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES.

#### ARTICULO 2.1.4 REGULACION DE USOS

EL USO PRINCIPAL DE LA ZONA ES EL DE VIVIENDA, QUE SE REGULARA POR EL ARTICULO 131 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES. EN ESTE SENTIDO SE FIJA UNA EDIFICABILIDAD MAXIMA PARA ESTE USO, DE ACUERDO CON EL CUADRO 3.1 DE CARACTERISTICAS DE PARCELAS.

ASIMISMO, SE SEÑALAN COMO USOS PERMITIDOS EN ESTA ZONA LOS DE LA ORDENANZA DE ENSANCHE DEL ARTICULO 191, DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES.

NO SE FIJA LIMITACION ESPECIFICA DE EDIFICABILIDAD PARA ESTOS USOS NO RESIDENCIALES, PUDIENDOSE DESTINAR A LOS MISMOS, TANTO EL EXCESO NO CONSUMIDO POR LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL, COMO LA TOTALIDAD DE LA EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA EN CASO DE EDIFICIO EXCLUSIVO NO RESIDENCIAL.

LA REGULACION DE USOS EN ESTA ZONA LA DETERMINAN LOS ARTICULOS 120 Y SIGUIENTES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES CAPITULO CUARTO DEL TITULO TERCERO.

A LOS EFECTOS DEL COMPUTO DE EDIFICABILIDAD POR USOS EN LAS PARCELAS DE ESTA ZONA, DEBERAN TENERSE EN CUENTA LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

- LOS PORTALES Y ZONAS COMUNES DE VIVIENDAS EN PLANTA BAJA, COMPUTARAN DENTRO DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL.

- LOS ACCESOS A GARAGE-APARCAMIENTO, ZONA DE ESPERA, RAMPAS, ETC., COMPUTARAN EN PLANTA BAJA DENTRO DE LA EDIFICABILIDAD NO RESIDENCIAL.

- SE PROHIBE EL USO DE VIVIENDA EN PLANTA BAJA.

#### ARTICULO 2.1.5 ALTURA MÁXIMA

LA ALTURA MAXIMA PERMITIDA EN NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE, ES LA DEFINIDA EN EL PLANO PP - OR.7 Y EN LOS CUADROS DE CARACTERISTICAS DE PARCELAS, SIEMPRE DE ACUERDO CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES.

#### ARTICULO 2.1.6 EDIFICACION BAJO CUBIERTA

SE AUTORIZA LA UTILIZACION DE LOS ESPACIOS BAJO CUBIERTA EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 52 LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES, COMPUTANDOSE SU EDIFICABILIDAD PARA LOS USOS PERMITIDOS, EXCEPTO EL USO DE TRASTEROS VINCULADOS A VIVIENDA QUE NO COMPUTAN EDIFICABILIDAD. EL RESTO DE LAS CONDICIONES SERAN LAS ESTABLECIDAS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA ANTEDICHA.

#### ARTICULO 2.1.7 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS INTERIORES

LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO ESTARAN EN EL INTERIOR DE CADA EDIFICACION, ESTARAN DE ACUERDO CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES.

#### ARTICULO 2.1.8 URBANIZACION DE ESPACIOS LIBRES DE PARCELAS

EN RELACION CON EL ARTICULO 1.13 DE LAS PRESENTES ORDENANZAS SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES PARTICULARIDADES PARA ESTA ZONA:

- LOS ESPACIOS LIBRES QUE SE DEFINEN EN LOS PATIOS DE MANZANA DE LOS BLOQUES R7, R8 Y R11 NO PODRAN SER VALLADOS POR RESPONDER A UN CONCEPTO DE ACERA TRANSOTABÑE. EN ESTE SENTIDO, ESTA RESTRICCIÓN A LA UTILIZACION PRIVADA, DEBERA ESTAR EXPRESAMENTE RECOGIDA EN LAS FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACION A EFECTOS DE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

- A LOS EFECTOS DE ASEGURAR LA HOMOGENIEDAD EN EL TRATAMIENTO DE ESTOS ESPACIOS CORRESPONDIENTES A DISTINTAS PROPIEDADES, DEBERAN APLICARSE MATERIALES DE

SOLADO IGUALES A LOS QUE SE UTILICEN EN LAS ACERAS PUBLICAS Y REFERIR SUS RASANTES, A LA DEL BORDILLO QUE DELIMITA LOS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (ELPL) INTERIORES DE MANZANA EN LA URBANIZACION, NO ADMITIENDOSE SALTOS O ESCALONAMIENTOS EN TODA LA SUPERFICIE DE TALES ESPACIOS.

#### 2.2. ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS (AD)

##### ARTICULO 2.2.1 DEFINICION

COMPRENDE LAS PARCELAS DENOMINADAS AD DE USO PRIVADO RESIDENCIAL PARA EDIFICACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS.

ESTAS PARCELAS NO SE PODRAN SUBDIVIDIR EN EL PROYECTO DE REPARCELACION QUE DESARROLLARA ESTE PLAN PARCIAL NI TAMPOCO CON POSTERIORIDAD A LA APROBACION DEL MISMO.

##### ARTICULO 2.2.2 TIPO DE ORDENACION

EL TIPO DE ORDENACION DE ESTA ZONA ES EL DE "ALINEACION DE VIAL", Y LE SERAN DE APLICACIÓN LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL CAPITULO SEGUNDO DEL TITULO TERCERO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES, ARTICULO 104 Y SIGUIENTES, ADEMAS DE LOS DEL CAPITULO PRIMERO "PARAMETROS COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION".

LA EDIFICACION DEBERA AJUSTARSE A LA LINEA OBLIGATORIA DE FACHADA GRAFIADA EN PLANO PP-OR.7, RETIRADA 6,00 METROS DE LA ALINEACION DE PARCELA. EL FONDO EDIFICABLE SERA LIBRE, SIEMPRE DENTRO DE LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA PARA CADA AREA.

##### ARTICULO 2.2.3 EDIFICABILIDAD

LA EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA PARA CADA PARCELA ESTA DEFINIDA COMO RESIDENCIAL EN LOS "CUADROS DE CARACTERISTICAS DE PARCELAS" QUE FORMAN PARTE DEL PRESENTE PLAN PARCIAL. Y SIEMPRE DE ACUERDO CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES.

##### ARTICULO 2.2.4 REGULACION DE USOS

EL USO PRINCIPAL DE LA ZONA ES EL DE VIVIENDA, QUE SE REGULARA POR EL ARTICULO 131 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES.

ASIMISMO, SE SEÑALAN COMO USOS PERMITIDOS EN ESTA ZONA LOS DE LA ORDENANZA DE ENSANCHE, DEL ARTICULO 191 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES. PUDIENDOSE DESTINAR LA TOTALIDAD DE LA EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA EN CASO DE EDIFICACION EXCLUSIVA NO RESIDENCIAL.

LA REGULACION DE USOS EN ESTA ZONA LA DETERMINAN LOS ARTICULOS 120 Y SIGUIENTES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES CAPITULO CUARTO DEL TITULO TERCERO.

##### ARTICULO 2.2.5 ALTURA MAXIMA

LA ALTURA MAXIMA PERMITIDA EN NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE, ES LA DEFINIDA EN EL PLANO PP-OR.7 Y EN LOS CUADROS DE CARACTERISTICAS DE PARCELAS, SIEMPRE DE ACUERDO CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES.

##### ARTICULO 2.2.6 EDIFICACION BAJO CUBIERTA

SE AUTORIZA LA UTILIZACION DE LOS ESPACIOS BAJO CUBIERTA EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 52 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES, COMPUTANDOSE SU EDIFICABILIDAD PARA LOS USOS PERMITIDOS. EL RESTO DE LAS CONDICIONES SERAN LAS ESTABLECIDAS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA ANTEDICHA.

##### ARTICULO 2.2.7 DOTACION DE APARCAMIENTOS INTERIORES

LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE CADA EDIFICACION EN CUANTO AL NUMERO DE ESTAS Y SUS DIMENSIONES SE ESTARA A LO DISPUESTO EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE LEON Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES.

EN CUANTO A LAS CARACTERÍSTICAS DE LA RAMPA DE ACCESO A SOTANO O SEMISOTANO EN CASO DE EXISTIR, SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES PARTICULARIDADES:

— LAS RAMPA RECTAS NO SOBREPASARÁ LA PENDIENTE DE 20 POR 100. SU ANCHURA MÍNIMA SERÁ DE 3 METROS Y NO SE PRECISARÁ PLANO DE ESPERA HORIZONTAL.

### 2.3. ZONA USOS MÚLTIPLES COMPATIBLES (EXCEPTO VIVIENDAS) (MC)

#### ARTÍCULO 2.3.1 DEFINICIÓN

COMPRENDE LA PARCELA MC1, DE USO PRIVADO PARA EDIFICACIÓN AISLADA DE USOS MÚLTIPLES COMPATIBLES (EXCEPTO VIVIENDAS).

ESTA PARCELA NO SE PODRÁ SUBDIVIDIR NI DURANTE EL PROCESO DE REPARCELACION QUE DESARROLLE ESTE PLAN PARCIAL NI CON POSTERIORIDAD AL MISMO.

#### ARTÍCULO 2.3.2 TIPO DE ORDENACIÓN

EL TIPO DE ORDENACIÓN ES EL DE "EDIFICACIÓN AISLADA", POR LO QUE SERÁN DE APLICACIÓN EL ARTÍCULO 114 Y SIGUIENTES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE LEÓN Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES CAPÍTULO TERCERO DEL TÍTULO TERCERO, ADÉMÁS DE LOS DEL CAPÍTULO PRIMERO "PARÁMETROS COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN".

A ESTOS EFECTOS SE ESTABLECE UN RETRANQUEO MÍNIMO OBLIGATORIO DE 3,00 METROS, DESDE LA EDIFICACIÓN A LOS LÍMITES DE PARCELA.

#### ARTÍCULO 2.3.3 EDIFICABILIDAD

LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA PARA ESTA PARCELA, ES LA DEFINIDA EN LOS CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE PARCELAS, CON UNA OCUPACIÓN MÁXIMA DEL 65% DE LA PARCELA Y CON RETRANQUEOS MÍNIMOS DE LÍNEAS DE EDIFICACIÓN A LÍMITES DE PARCELA DE 3,00 METROS.

#### ARTÍCULO 2.3.4 REGULACIÓN DE USOS

LOS USOS PERMITIDOS SON TODOS AQUELLOS QUE SEAN COMPATIBLES (EXCEPTO VIVIENDAS), QUE COMPRENDEN: HOTELERO, COMERCIAL, OFICINAS, SANITARIO ASISTENCIAL CATEGORÍAS 3ª A 8ª AMBAS INCLUSIVE, ESPECTÁCULOS Y RECREATIVOS CATEGORÍAS 4ª Y 5ª, SOCIO-CULTURAL Y EDUCATIVO, Y ARTESANÍA, SIEMPRE DE ACUERDO CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE LEÓN Y SUS MODIFICACIONES VIGENTES.

#### ARTÍCULO 2.3.5 ALTURA MÁXIMA

LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE, ES DE TRES (III) DEFINIDA EN EL PLANO PP-OR.7 Y EN LOS CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE PARCELAS.

#### ARTÍCULO 2.3.6 UTILIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

LAS CONDICIONES DE UTILIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA SON LOS SEÑALADOS EN EL ARTÍCULO 1.13 DE LAS PRESENTES ORDENANZAS, CON LAS SIGUIENTES PARTICULARIDADES:

— SE PERMITE LA UTILIZACIÓN DE ESTOS ESPACIOS EN SUPERFICIE PARA USO DE APARCAMIENTO, PUDIÉNDOSE CUBRIR LAS PLAZAS CON ELEMENTOS LIGEROS, NO COMPUTABLES A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD.

### 2.4 ZONA CENTROS DE TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA (CT)

#### ARTÍCULO 2.4.1 DEFINICIÓN

COMPRENDE LAS PARCELAS CT1, CT2 Y CT3 DE USO PRIVADO PARA EDIFICACIÓN AISLADA.

#### ARTÍCULO 2.4.2 USOS PERMITIDOS

LOS USOS PERMITIDOS SON EXCLUSIVAMENTE LOS DE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA Y ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS O AUXILIARES.

#### ARTÍCULO 2.4.3 EDIFICABILIDAD

LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA PARA ESTAS PARCELAS, ES LA DEFINIDA EN LOS CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE PARCELAS.

#### ARTÍCULO 2.4.4 ALTURA MÁXIMA

LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE, ES DE UNA (I) DEFINIDA EN EL PLANO PP-OR.7 Y EN LOS CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE PARCELA.

### 2.5 ZONA SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EPG)

#### ARTÍCULO 2.5.1 DEFINICIÓN

COMPRENDE LAS PARCELAS EPG DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO, CUYA REGULACIÓN, CUYA REGULA-

CIÓN, CONTENIDO Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS REGULADORES SE CONTIENEN EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE LEÓN Y MODIFICACIONES VIGENTES, ESPECÍFICAMENTE EN EL CAPÍTULO TERCERO DEL TÍTULO PRIMERO "SISTEMAS GENERALES Y COMPLEMENTARIOS" DEL ARTÍCULO 37 Y 47.

ARTÍCULO 2.5.2 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN A LOS EFECTOS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL, SE DEFINE UNA ÚNICA ZONA, LA EPG1, DESTINADA A USO DEPORTIVO. EN VIRTUD DEL CONVENIO SUSCRITO CON EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LEÓN, QUE DETERMINA LA CONSTRUCCIÓN EN ESTA PARCELA DE UN PABELLÓN POLIDEPORTIVO CUBIERTO, CON CARACTERÍSTICAS SIMILARES AL CONSTRUÍDO POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN EN EL BARRIO DE SAN ESTEBAN. DEBERÁ DOTARSE A LA PARCELA DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO NECESARIAS EN BASE A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 1.15 DE LAS PRESENTES ORDENANZAS.

### 2.6 ZONA SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE PÚBLICO (ELPG)

#### ARTÍCULO 2.6.1 DEFINICIÓN

COMPRENDE LAS PARCELAS ELPG DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO Y ÁREAS DE JUEGO, CUYA REGULACIÓN, CONTENIDO Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS REGULADORES SE CONTIENEN EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE LEÓN Y MODIFICACIONES VIGENTES, ESPECÍFICAMENTE EN EL CAPÍTULO TERCERO DEL TÍTULO PRIMERO "SISTEMAS GENERALES Y COMPLEMENTARIOS" DEL ARTÍCULO 42.

ARTÍCULO 2.6.2 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN A LOS EFECTOS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL, SE DEFINE UNA ÚNICA ZONA, LA ELPG1.

### 2.7 ZONAS SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EPL)

#### ARTÍCULO 2.7.1 DEFINICIÓN

COMPRENDE LAS PARCELAS EPL DE LAS ZONAS DE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO, CUYA REGULACIÓN, CONTENIDO Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS REGULADORES SE CONTIENEN EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE LEÓN Y MODIFICACIONES VIGENTES, ESPECÍFICAMENTE EN EL CAPÍTULO TERCERO DEL TÍTULO PRIMERO "SISTEMAS GENERALES Y COMPLEMENTARIOS" DEL ARTÍCULO 47.

ARTÍCULO 2.7.2 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN A LOS EFECTOS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL, SE DEFINEN LAS ZONAS EPL2 Y EPL3.

### 2.8 ZONAS SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE PÚBLICO (ELPL)

#### ARTÍCULO 2.8.1 DEFINICIÓN

COMPRENDE LAS PARCELAS ELPL DEL SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO Y ÁREAS DE JUEGO CUYA REGULACIÓN, CONTENIDO Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS REGULADORES SE CONTIENEN EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE LEÓN Y MODIFICACIONES VIGENTES, ESPECÍFICAMENTE EN EL CAPÍTULO TERCERO DEL TÍTULO PRIMERO "SISTEMAS GENERALES Y COMPLEMENTARIOS" DEL ARTÍCULO 43 Y 44.

ARTÍCULO 2.8.2 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN A LOS EFECTOS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL, SE DEFINEN LAS ZONAS ELPL2, ELPL3, ELPL4, ELPL5, ELPL6, ELPL7 Y ELPL8.

### 2.9 ZONA DE VIALES Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS

#### ARTÍCULO 2.9.1 DEFINICIÓN

COMPRENDE EL SUELO DESTINADO A GARANTIZAR LA COMUNICACIÓN RODADA Y PEATONAL DENTRO DEL SECTOR Y CON SU ENTORNO INMEDIATO, ASÍ COMO A ESTABLECER EL NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO EN SUPERFICIE, QUE SE DETERMINA EN LA LEGISLACIÓN Y REGLAMENTACIÓN VIGENTES.

#### ARTÍCULO 2.9.2 USOS PERMITIDOS

LOS USOS PERMITIDOS SON LOS PROPIOS DERIVADOS DE LA CIRCULACIÓN DE PERSONAS Y MERCANCÍAS, ASÍ COMO LA UBICACIÓN EN SUPERFICIE DE APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS Y EL PASO DE TUBERÍAS Y CANALIZACIONES SUBTERRÁNEAS PARA LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA, EN LA FORMA QUE SE ESTABLECE EN ESTE PLAN PARCIAL Y QUE SE DESARROLLARÁ POSTERIORMENTE EN EL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

#### ARTÍCULO 2.9.3 EDIFICABILIDAD

NO SE PERMITE NINGUNA EDIFICABILIDAD EN ESTE SUELO, DESTINADO A USO DE VIALES Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS EN SUPERFICIE.

## OTROS DOCUMENTOS:

## III CUADROS DE CARACTERISTICAS DE PARCELAS.

3.1 PARCELAS PRIVADAS USO RESIDENCIAL VIVIENDAS (R) Bloques (AD) Unifamiliares Adosadas.

3.2 PARCELA PRIVADA USOS MULTIPLES COMPATIBLES (EXCEPTO VIVIENDAS) (MC1).

3.3 PARCELAS PRIVADAS PARA CENTROS DE TRANSFORMACION ELECTRICA (CT).

3.4 PARCELAS SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO PUBLICO (EPG1).

3.5 PARCELAS SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO PUBLICO (EPL).

3.6 PARCELA SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE PUBLICO (ELPG1).

3.7 PARCELAS SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE PUBLICO (ELPL).

3.8 PARCELAS VIALES, CARRIL BICI Y APARCAMIENTOS PUBLICOS (CALLES).

3.9 RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO Y APARCAMIENTOS USO PUBLICO.

## IV PLANOS DE INFORMACION.

## PP - IN.1 INFORMACION

PLAN GENERAL Y SITUACION ESCALA 1:4.000  
ESCALA 1:2.000

## PP - IN.2 INFORMACION

BASE TOPOGRAFICA  
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESCALA 1:1.000

## PP - IN.3 INFORMACION

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS  
EXISTENTES EN ENTORNO Y SECTOR  
SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO DE AGUA ESCALA 1:1.000

## PP - IN.4 INFORMACION

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS  
EXISTENTES EN ENTORNO Y SECTOR  
ENERGIA ELECTRICA ESCALA 1:1.000

## PP - IN.5 INFORMACION

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS  
EXISTENTES EN ENTORNO Y SECTOR  
TELEFONIA Y TV POR CABLE ESCALA 1:1.000

## PP - IN.6 INFORMACION

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS  
EXISTENTES EN ENTORNO Y SECTOR  
GAS NATURAL ESCALA 1:1.000

## PP - IN.7 INFORMACION

FINCAS ACTUALES ESCALA 1:1.000

## V PLANOS DE ORDENACION.

## PP - OR.1 ORDENACION

ZONIFICACION ESCALA 1:1.000

## PP - OR.2 ORDENACION

RED VIARIA  
PUNTOS DE PERFILES LONGITUDINALES  
ANALISIS DE CIRCULACIONES ESCALA 1:1.000

## PP - OR.3 ORDENACION

RED VIARIA  
SECCIONES TRANSVERSALES ESCALA 1:1.000

## PP - OR.4 ORDENACION

PERFILES LONGITUDINALES RED VIARIA  
CALLE A, CALLE B, CALLE C Y CALLE D ESCALA H 1:1.000  
ESCALA V 1:100

## PP - OR.5 ORDENACION

PERFILES LONGITUDINALES RED VIARIA  
CALLE E, CALLE F, CALLE G, CALLE H Y CALLE I ESCALA H 1:1.000  
ESCALA V 1:100

## PP - OR.6 ORDENACION

ZONAS DE DESTINO PUBLICO O PRIVADO ESCALA 1:1.000

## PP - OR.7 ORDENACION

ALINEACIONES Y ALTURAS DE EDIFICACION ESCALA 1:1.000

## PP - OR.8 ORDENACION

ESQUEMA RED SANEAMIENTO ESCALA 1:1.000

## PP - OR.9 ORDENACION

ESQUEMA RED ABASTECIMIENTO AGUA  
BOCAS DE INCENDIO Y RIEGO ESCALA 1:1.0001

## PP - OR.10 ORDENACION

ESQUEMA RED ALUMBRADO PUBLICO ESCALA 1:1.000

## PP - OR.11 ORDENACION

ESQUEMA RED CANALIZACION ENERGIA ELECTRICA ESCALA 1:1.000

## PP - OR.12 ORDENACION

ESQUEMA RED CANALIZACION TELEFONICA ESCALA 1:1.000

## PP - OR.13 ORDENACION

ESQUEMA RED CANALIZACION TV POR CABLE ESCALA 1:1.000

## PP - OR.14 ORDENACION

ESQUEMA RED CANALIZACION GAS NATURAL ESCALA 1:1.000

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer directamente recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de publicación del presente anuncio.

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

Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso que 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, 24 de mayo de 2002.-El Alcalde, P.D. Julio César Rodrigo de Santiago.

4335

1.352,00 euros

## PONFERRADA

Por resolución de Alcaldía de fecha 26 de abril de 2002 ha sido aprobado el pliego de cláusulas administrativas que ha de regir el concurso por procedimiento abierto, convocado por el Ayuntamiento de Ponferrada para la adjudicación del servicio de "Cuatro vehículos para las brigadas de obras", el cual se expone al público por plazo de ocho (8) días hábiles contados a partir del siguiente a la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para que puedan presentarse reclamaciones.

Simultáneamente se anuncia concurso, si bien la licitación se aplazará cuando resulte necesario, en el supuesto de que se formulen reclamaciones contra el pliego de cláusulas administrativas particulares.

1.- Entidad adjudicadora.

a) Organismo: Alcalde-Presidente.

b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría del Ayuntamiento. Negociado de Contratación.

2.- Objeto del contrato y duración del mismo.

a) Descripción del objeto: Es objeto del contrato el suministro de: Cuatro vehículos para las brigadas de obras.

b) Lugar de ejecución: Municipio de Ponferrada.

c) Plazo de entrega: Un mes.

3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación.

Tramitación: Ordinaria.

Procedimiento: Abierto.

Forma: Concurso.

4.- Presupuesto del contrato total: 60.300 euros.

Lote 1: 20.900 euros IVA incluido.

Lote 2: 39.400 euros IVA incluido.

## 5.- Garantías.

Provisional: 1.206 euros (mil doscientos seis euros)

Definitiva: Será del 4% del precio de adjudicación.

## 6.- Obtención de información y documentación.

Entidad: Ayuntamiento de Ponferrada. Sección de Contratación.

Domicilio: Plaza del Ayuntamiento.

Localidad y código postal: Ponferrada (León) 24400.

Teléfono: Negociado de Contratación: 987 44 66 46; 987 44 66

78.

Fax: 987 44 66 30.

Fecha límite de obtención de documentación e información:

Último día de plazo de presentación de proposiciones.

7.- Criterios objetivos de adjudicación y modelo de proposición económica: Serán los recogidos en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

## 8.- Presentación de las ofertas.

a) Fecha límite de presentación: Finaliza a los 15 días naturales contados desde el siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, que de coincidir en sábado o en festivo se trasladará al 1º día hábil siguiente.

b) Documentación a presentar: La especificada en los pliegos de cláusulas administrativas particulares.

c) Lugar de presentación: Entidad: Negociado de Contratación de 9.00 horas a 14.00 horas, todos los días excepto sábados.

d) Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta: Tres (3) meses contados desde la fecha de apertura de las proposiciones.

10.- Apertura de ofertas: Tendrá lugar el quinto día hábil siguiente al de la apertura del sobre de documentación general a las 12.30 horas en el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial del Ayuntamiento de Ponferrada (de coincidir en sábado o festivo se trasladará al 1º día hábil siguiente).

## 11.- Gastos de anuncio: Serán por cuenta del adjudicatario.

Ponferrada, 26 de abril de 2002.-El Concejal Delegado de Régimen Interior (ilegible).

4345

52,00 euros

\* \* \*

Por resolución de Alcaldía de fecha 13 de mayo de 2002 ha sido aprobado el pliego de cláusulas administrativas que ha de regir el concurso por procedimiento abierto, convocado por el Ayuntamiento de Ponferrada para la adjudicación de la "Concesión del servicio de explotación de los quioscos (dos) de bebidas en el parque de la Concordia", el cual se expone al público por plazo de ocho (8) días hábiles contados a partir del siguiente a la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para que puedan presentarse reclamaciones.

Simultáneamente se anuncia concurso, si bien la licitación se aplazará cuando resulte necesario, en el supuesto de que se formulen reclamaciones contra el pliego de cláusulas administrativas particulares.

## 1.- Entidad adjudicadora.

a) Organismo: Alcalde-Presidente.

b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría del Ayuntamiento. Negociado de Contratación.

## 2.- Objeto del contrato y duración del mismo.

a) Descripción del objeto: Es objeto del contrato la "Concesión del servicio de explotación de concesión del servicio de explotación de los quioscos (dos) de bebidas en el parque de la Concordia".

b) Lugar de ejecución: Municipio de Ponferrada.

c) Plazo de concesión: Dos (2) años.

## 3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación.

Tramitación: Ordinaria.

Procedimiento: Abierto.

Forma: Concurso.

## 4.- Presupuesto del contrato.

El canon será libre y al alza, y de carácter anual.

## 5.- Garantías.

Provisional: 1.500 euros (mil quinientos euros).

Definitiva: 3.000 euros (tres mil euros).

## 6.- Obtención de información y documentación.

Entidad: Ayuntamiento de Ponferrada. Sección de Contratación.

Domicilio: Plaza del Ayuntamiento.

Localidad y código postal: Ponferrada (León) 24400.

Teléfono: Negociado de Contratación: 987 44 66 46; 987 44 66

78.

Fax: 987 44 66 30.

Fecha límite de obtención de documentación e información:

Último día de plazo de presentación de proposiciones.

7.- Criterios objetivos de adjudicación y modelo de proposición económica: Serán los recogidos en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

## 8.- Presentación de las ofertas:

a) Fecha límite de presentación: Finaliza a los 15 días naturales contados desde el siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA que de coincidir en sábado o en festivo se trasladará al 1º día hábil siguiente.

b) Documentación a presentar: La especificada en los pliegos de cláusulas administrativas particulares.

c) Lugar de presentación: Entidad: Negociado de Contratación de 9.00 horas a 14.00 horas, todos los días excepto sábados.

d) Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta: Tres (3) meses contados desde la fecha de apertura de las proposiciones.

10.- Apertura de ofertas: Tendrá lugar el quinto día hábil siguiente al de la apertura del sobre de documentación general a las 12,30 horas en el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial del Ayuntamiento de Ponferrada (de coincidir en sábado o festivo se trasladará al 1º día hábil siguiente).

## 11.- Gastos de anuncio: Serán por cuenta del adjudicatario.

Ponferrada, 13 de mayo de 2002.-El Concejal Delegado de Régimen Interior, Darío Martínez.

4347

52,80 euros

\* \* \*

Por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 7 de mayo de 2002 ha sido aprobado el pliego de cláusulas administrativas que ha de regir el concurso por procedimiento abierto, convocado por el Ayuntamiento de Ponferrada para la adjudicación de la obra de: "Remodelación calles en Santo Tomás de las Ollas fase II", el cual se expone al público por plazo de ocho (8) días hábiles contados a partir del siguiente a la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para que puedan presentarse reclamaciones.

Simultáneamente se anuncia concurso, si bien la licitación se aplazará cuando resulte necesario, en el supuesto de que se formulen reclamaciones contra el pliego de cláusulas administrativas particulares.

## 1.- Entidad adjudicadora.

a) Organismo: Comisión de Gobierno.

b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría del Ayuntamiento. Negociado de Contratación.

## 2.- Objeto del contrato y duración del mismo.

d) Descripción del objeto: Es objeto del contrato la realización de la obra de "Remodelación calles en Santo Tomás de las Ollas fase II".

e) Lugar de ejecución: Municipio de Ponferrada.

f) Plazo de ejecución (meses): Ocho.

## 3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación.

Tramitación: Ordinaria.

Procedimiento: Abierto.

Forma: Concurso.

## 4.- Presupuesto del contrato.

El presupuesto asciende a la cantidad de 743.271,95 euros (setecientos cuarenta y tres mil doscientos setenta y un euros con noventa y cinco céntimos).

- 5.- Garantías.  
 a) Provisional: 14.865,44 euros (catorce mil ochocientos sesenta y cinco euros con cuarenta y cuatro céntimos).  
 b) Definitiva: 4% del importe de adjudicación del contrato.  
 6.- Obtención de información y documentación.  
 a) Entidad: Ayuntamiento de Ponferrada. Sección de Contratación.  
 b) Domicilio: Plaza del Ayuntamiento.  
 c) Localidad y Código Postal: Ponferrada (León) 24400.  
 d) Teléfono: Negociado de Contratación: 987 44 66 46; 987 44 66 78.  
 e) Fax: 987 44 66 30.  
 f) Fecha límite de obtención de documentación en información: Último día de plazo de presentación de proposiciones.

## 7.- Clasificación.

Grupo: G Viales y Pistas

Subgrupo: 6 Obras sin cualificación específica.

Categoría: e Anualidad media entre 840.000 euros y 2.400.000 euros.

8.- Criterios objetivos de adjudicación y modelo de proposición económica: Serán los recogidos en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

## 9.- Presentación de las ofertas.

e) Fecha límite de presentación: Finaliza a los 26 días naturales contados desde el siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA que de coincidir en sábado o en festivo se trasladará al 1º día hábil siguiente.

f) Documentación a presentar: La especificada en los pliegos de cláusulas administrativas particulares.

g) Lugar de presentación: Entidad: Negociado de Contratación de 9.00 horas a 14.00 horas, todos los días excepto sábados.

h) Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta: Tres (3) meses contados desde la fecha de apertura de las proposiciones.

10.- Apertura de ofertas: Tendrá lugar al quinto día hábil siguiente al de la apertura del sobre de documentación general a las 12,30 en el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial del Ayuntamiento de Ponferrada (de coincidir en sábado o festivo se trasladará al 1º día hábil siguiente). Si todos los licitadores presentaren la documentación administrativa correctamente, podrá procederse a la apertura de la oferta económica el mismo día de la apertura de dicha documentación.

## 11.- Gastos de anuncio: Serán por cuenta del adjudicatario.

Ponferrada, 8 de mayo de 2002.-El Concejal Delegado de Régimen Interior (ilegible).

4348 60,00 euros

\* \* \*

Por resolución de Alcaldía de fecha 13 de mayo de 2002 ha sido aprobado el pliego de cláusulas administrativas que ha de regir el concurso por procedimiento abierto, convocado por el Ayuntamiento de Ponferrada para la adjudicación de la obra de: "Remodelación calles en Santo Tomás de las Ollas fase III", el cual se expone al público por plazo de ocho (8) días hábiles contados a partir del siguiente a la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para que puedan presentarse reclamaciones.

Simultáneamente se anuncia concurso, si bien la licitación se aplazará cuando resulte necesario, en el supuesto de que se formulen reclamaciones contra el pliego de cláusulas administrativas particulares.

## 1.- Entidad adjudicadora.

a) Organismo: Alcalde-Presidente.

c) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría del Ayuntamiento. Negociado de Contratación.

## 2.- Objeto del contrato y duración del mismo.

g) Descripción del objeto: Es objeto del contrato la realización de la obra de "Remodelación calles en Santo Tomás de las Ollas fase III".

h) Lugar de ejecución: Municipio de Ponferrada.

i) Plazo de ejecución (meses): Cuatro.

## 3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación.

Tramitación: Ordinario.

Procedimiento: Abierto.

Forma: Concurso.

## 4.- Presupuesto del contrato.

El presupuesto asciende a la cantidad de 95.360,31 euros (noventa y cinco mil trescientos sesenta euros con treinta y un céntimos).

## 5.- Garantías.

c) Provisional: 1.907,21 euros (mil novecientos siete euros con veintinueve céntimos).

d) Definitiva: 4% del importe de adjudicación del contrato.

6.- Obtención de información y documentación.

g) Entidad: Ayuntamiento de Ponferrada. Sección de Contratación.

h) Domicilio: Plaza del Ayuntamiento.

i) Localidad y Código Postal: Ponferrada (León) 24400.

j) Teléfono: Negociado de contratación: 987 44 66 46; 987 44 66 78.

k) Fax: 987 44 66 30.

l) Fecha límite de obtención de documentación e información: Último día de plazo de presentación de proposiciones.

## 7.- Clasificación.

Grupo: G Viales y Pistas.

Subgrupo: 6 Obras sin cualificación específica.

Categoría: c Anualidad media entre 120.000 euros y 360.000 euros

8.- Criterios objetivos de adjudicación y modelo de proposición económica: Serán los recogidos en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

## 9.- Presentación de las ofertas.

i) Fecha límite de presentación: Finaliza a los 26 días naturales contados desde el siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA que de coincidir en sábado o en festivo se trasladará al 1º día hábil siguiente.

j) Documentación a presentar: La especificada en los pliegos de cláusulas administrativas particulares.

k) Lugar de presentación: Entidad: Negociado de Contratación de 9.00 horas a 14.00 horas, todos los días excepto sábados.

l) Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta: Tres (3) meses contados desde la fecha de apertura de las proposiciones.

10.- Apertura de ofertas: Tendrá lugar al quinto día hábil siguiente al de la apertura del sobre de documentación general a las 12.30 en el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial del Ayuntamiento de Ponferrada (de coincidir en sábado o festivo se trasladará al 1º día hábil siguiente). Si todos los licitadores presentaren la documentación administrativa correctamente, podrá procederse a la apertura de la oferta económica el mismo día de la apertura de dicha documentación.

## 11.- Gastos de anuncio: Serán por cuenta del adjudicatario.

Ponferrada, 14 de mayo de 2002.-El Concejal Delegado de Régimen Interior (ilegible).

4350 61,60 euros

## CABAÑAS RARAS

Por doña M. Ángeles Arroyo Vuelta se solicita licencia municipal para la construcción de una vivienda unifamiliar en las parcelas 492, 493 y 494 del polígono 39 de este término municipal.

Por tratarse de obra a realizar en suelo no urbano ordinario, se hace público por espacio de quince días, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 125.2.b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, a fin de que quienes se consideren afectados por las obras de referencia puedan formular las alegaciones que estimen oportunas.

Cabañas Raras, 22 de mayo de 2002.-El Alcalde (ilegible).

4287 9,60 euros

IMPRESA PROVINCIAL

LEÓN - 2002