



BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN

7113-4

24071 LEON

Administración. —Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171. Imprime. — Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.—Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.—E-mail: dlimpre@argored.com	Lunes, 24 de febrero de 2003 Núm. 45	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. Coste franqueo: 0,12 €. No se publica domingos ni días festivos.																														
SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Precio (€)</th> <th>IVA (€)</th> <th>Franqueo (€)</th> <th>Total (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Annual</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 (€)	Annual	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	ADVERTENCIAS 1ª—Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente. 2ª—Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Diputación Provincial.	INSERCIONES 0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios. Carácter de urgencia: Recargo 100%.
	Precio (€)	IVA (€)	Franqueo (€)	Total (€)																												
Annual	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

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA LASTRA": APROBACIÓN DEFINITIVA

El Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 27 de diciembre de 2002, acordó aprobar DEFINITIVAMENTE el expediente 331/01 de la Adjuntía de Urbanismo y Patrimonio relativo al Proyecto del Plan Parcial del Sector "La Lastra", clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado, presentado en este Ayuntamiento el día 4 de diciembre de 2002, y que ha sido redactado por los arquitectos Don Marcelino Alonso Blanco y Don Laurentino Alonso Álvarez, por encargo de Don Pablo Alonso Llamazares.

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.

MEMORIA INFORMATIVA

1.- OBJETO

Por encargo de la Junta Gestora, en representación de los propietarios de terrenos del sector "La Lastra", se redacta el presente Plan Parcial con objeto de ordenar urbanísticamente el mencionado sector, incluido como "suelo urbanizable programado" (actualmente suelo urbanizable delimitado) en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de León y en sus modificaciones posteriores.

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

2.-MARCO LEGAL

El presente Plan Parcial se redacta de acuerdo a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de

Castilla y León y al texto en vigor contenido en los artículos 43 a 64 del vigente Reglamento de Planeamiento, así como a lo señalado en el propio Plan General de Ordenación Urbana de León al que desarrolla y más concretamente a la Modificación Puntual del mismo referente al sector "La Lastra", aprobada con carácter definitivo en virtud del Decreto 22/2002 de 14 de febrero de la Junta de Castilla y León, publicado en el *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 36 de 20 de febrero de 2002 y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de 5 de julio del mismo año.

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

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

La conveniencia de redactar este Plan Parcial se justifica asimismo como el cumplimiento de las previsiones temporales del P.G.O.U. de León, recogidas también en el apartado de Suelo Urbanizable correspondiente.

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

1 La degradación del entorno inmediato como consecuencia de la localización de:

- Antiguas explotaciones ganaderas que permanecen como reminiscencias del pasado agrícola y ganadero de estos terrenos, así como algunas industrias marginales incluidas en el Reglamento de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León.

- Asentamientos residenciales ilegales de nivel bajo e infravivienda.

2 La necesidad de expansión de la ciudad, principalmente por su lado sur se justifica desde distintas vertientes:

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

tamente desarrolladas urbanísticamente, salvo en las márgenes de los dos ríos.

- La proximidad del sector a la red de comunicaciones de la ciudad, especialmente a la Ronda Sur, favorece no sólo los accesos y el desarrollo del propio sector sino que también aliviará el tráfico de la ciudad y aumentará la calidad de vida de los barrios colindantes.

- El desarrollo de esta superficie de terreno constituye el remate urbano de la ciudad de León por su lado sur, delimitada por los ríos Torío y Bernesga.

- La puesta en el mercado de suelo de una gran cantidad de terreno para la posible construcción de viviendas sociales, ya que el Ayuntamiento de León es el propietario mayoritario del mismo.

3 El desarrollo de los viarios generales propuestos en la documentación del P.G.O.U. de León y en sus Modificaciones, ya que el presente Plan Parcial asume y recoge las trazas de aquellos, así como la creación de otros nuevos para enlazar con los existentes en el entorno, permitiendo una transición adecuada entre las distintas partes resultantes de la planificación.

4.- ANTECEDENTES

Ya en el año 1974 los propietarios de los terrenos formalizaron una "Asociación de Propietarios del Polígono de la Lastra" para acometer las actuaciones necesarias a su desarrollo, llegando incluso a presentar en el registro del Ayuntamiento, con fecha 25 de agosto de 1977, el Plan Parcial del citado polígono, que tras una aprobación inicial no prosperó por cuestiones técnicas y falta de voluntad política.

El Plan General de Ordenación Urbana de León, de 2 de diciembre de 1980, impuso en este Polígono unas afecciones y parámetros urbanísticos que lo han condenado a la inviabilidad técnica y económica. La imposición de una zona verde de Plan General que ocupaba más de la mitad de su superficie, de una trama vial que le condenaba a ser un fondo de saco y de unos índices de densidad y aprovechamiento, que junto con un uso y nivel económico propios de una localidad sin P.G.O.U., supuso una clara discriminación con respecto al resto de los sectores de similar situación incluidos en el P.G.O.U. de León, a los que, además de permitirles un aprovechamiento lucrativo muy superior, se les eximió de la afección correspondiente a la zona verde de Plan General por encontrarse ésta incluida en su totalidad en el sector de La Lastra. Ello no sólo desmotivó a los propietarios de los terrenos, sino que les obligó a resignarse en el abandono de su gestión y a dar por perdidos los cuantiosos gastos y esfuerzos empleados.

En el mes de mayo del año 1995, los propietarios deciden reunirse en Asamblea y reanudar las actuaciones necesarias para reiniciar el ordenamiento y gestión del Polígono. Para ello deciden poner los fondos necesarios y nombrar una Comisión Gestora que realice los estudios y haga las gestiones oportunas con técnicos y políticos, debiendo trasladar a sucesivas asambleas que se convoquen las propuestas de acuerdo para su debate y aprobación.

En cumplimiento de lo mandado, la Comisión Gestora contrata los trabajos iniciales de la asesoría jurídica al abogado D. Carlos Rivera Blanco y a los arquitectos firmantes del presente Plan Parcial para la parte técnica.

Los estudios de viabilidad del sector realizados en un principio indicaban por una parte que los parámetros urbanísticos fijados en el vigente P.G.O.U. de León eran poco atractivos para la propiedad y por otra que los trazados de viales y zonificaciones impuestas eran obsoletas y poco compatibles con las necesidades de la trama urbana actual, estimándose la conveniencia de su modificación tanto en lo referente al aprovechamiento lucrativo como en lo concerniente a la trama vial y de equipamientos. Era, pues, necesario realizar una modificación del Plan General o incorporar los cambios propuestos para el sector a los trabajos de revisión del mismo, ya contratados por el Excmo. Ayuntamiento, y esperar a que éstos concluyeran.

No fue difícil, por la absoluta racionalidad de la propuesta, convencer a los técnicos del Gabinete de Urbanismo del Ayuntamiento y a los políticos de la Corporación Municipal de la viabilidad y bondad del proyecto.

La primera intención fue aprovechar la Revisión del Plan General de León, encargada a la empresa AMEPRO, para plantear las modificaciones pretendidas por los propietarios, ajustarlas al criterio que para la trama urbana tenía definido el equipo técnico encargado de la Revisión del Plan y someterlas a la entonces recién creada Comisión de Seguimiento de la Revisión del Plan General y así se hizo en multitud de entrevistas, presentación de bocetos, reuniones, publicaciones en los medios locales de comunicación, etc.

Los avatares que sufrió la entonces vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobada por R.D.L. 1/1992 de 26 de junio, con la publicación de la sentencia del T.C. 61/1997 de 20 de marzo, que derogó parte de su articulado, la aparición de normativa complementaria y el retraso en la publicación de la normativa autonómica (Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), obligaron a ralentizar y paralizar de tal forma los trabajos de revisión del P.G.O.U. que fue necesario retomar la vía de la Modificación con carácter definitivo, ante el riesgo de que con tanto retraso los propietarios se desanimasen nuevamente o generasen con la venta de sus terrenos, además de un foco especulativo, un cambio drástico en la propiedad del suelo que complicase la iniciativa privada ya en marcha.

Nuevamente tras numerosas reuniones y estudios para acometer la Modificación del P.G.O.U. se acordó que ésta se realizaría de acuerdo a los criterios y parámetros urbanísticos que ya tenía previsto contemplar la Revisión del Plan General, de tal forma que en la práctica y excluyendo los formalismos, pudiera considerarse un adelanto de tal Revisión, aunque limitado a este sector. Además debería incluir la formalización y suscripción con carácter previo, de un Convenio Urbanístico entre los propietarios de los terrenos del Sector La Lastra y el Ayuntamiento de León.

El Convenio Urbanístico fue aprobado por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria y urgente celebrada el 27 de mayo del año 1999, y por él, el Excmo. Ayuntamiento se comprometió a presentar y tramitar un expediente de Modificación que contemplara el cambio de delimitación del sector —ampliándolo hasta la confluencia de los dos ríos— cambio de los usos y nivel económico, elevación de la densidad de viviendas y edificabilidad, así como otros cambios referentes a las afecciones impuestas (zona verde, red viaria y equipamientos). Por el contrario, y como compensación, los propietarios se comprometieron a la construcción de dos puentes. En este mismo Pleno y en el siguiente punto del orden del día, fue aprobado inicialmente y sometido a información pública el expediente de Modificación del P.G.O.U. de León referente al Sector "La Lastra", de acuerdo con lo pactado en el convenio.

La observación de algunos errores técnicos en el Expediente de Modificación, detectados en el periodo de información pública, que alteraban de forma importante su contenido y que incluso influían en los compromisos pactados en el convenio, obligo a su revisión y subsanación, resultando un nuevo acuerdo entre propietarios y Ayuntamiento el día 7 de abril de 2000 y una nueva aprobación inicial de la Modificación del P.G.O.U. de León, referente al Sector, por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de abril de 2000.

Después de un plazo suficiente largo, ya que el expediente afecta a zonas verdes y ha debido ser sometido a consulta y aprobación por el Consejo de Estado, la Modificación Puntual del P.G.O.U. de León referente al Sector "La Lastra" fue aprobada por éste con carácter definitivo en virtud del Decreto 22/2002 de 14 de febrero de la Junta de Castilla y León, publicado en el *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 36 de 20 de febrero de 2002 y en el *BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA* de 5 de julio del mismo año.

5.- INFORMACION URBANÍSTICA

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

5.1-SITUACIÓN GEOGRÁFICA

El sector "La Lastra" se encuentra situado en la zona sur de la ciudad de León, en el paraje denominado con el mismo nombre, cer-

cano a la Ronda Sur (actualmente en construcción) y a la localidad de Puente Castro.

El sector ocupa la cuña de terreno definida por la confluencia de los ríos Torío y Bernesga que lo delimitan por su fachada sur. Al norte linda con la Avda. de Fernández Ladreda y la calle Campos Góticos; al este con la Avda. del Alcalde Miguel Castaño y al oeste con el Paseo del Parque y la manzana ocupada por el Colegio de Huérfanos de Ferrovianos y otras dependencias municipales.

5.2-ÁMBITO Y SUPERFICIE DEL SECTOR

El ámbito del Plan Parcial coincide básicamente con el del sector (Unidad de Ejecución) delimitado en la anteriormente mencionada Modificación Puntual del P.G.O.U. de León y se corresponde sensiblemente con la suma de las superficies escrituradas de las fincas aportadas inicialmente por los propietarios de los terrenos.

En virtud del artículo 24 de la Normativa del vigente P.G.O.U. de León, se modifica puntualmente la delimitación del sector para incluir una nave ya edificada en la parcela nº 2 (parcialmente incluida en el sector) situada cerca de la confluencia de la avenida de Fernández Ladreda con la prolongación de la de José Aguado, con objeto de evitar futuras servidumbres de paso, ya que dicha nave quedaría ubicada dentro del patio de la manzana que se propone. Así mismo se modifica ligeramente el trazado de la delimitación del sector en la parcela nº 29 con la finalidad de excluir totalmente del sector la piscina construida en dicha parcela, ya que la actual delimitación excluye solamente una parte de la misma, al considerar por otro lado que esta decisión no perjudica en absoluto al sector.

La delimitación del sector se refleja en los planos informativos números 1, 2 y 3, correspondientes al P.G.O.U. de León, dibujados a escala 1/10.000, 1/5.000 y 1/2.000 respectivamente.

Con los linderos expuestos anteriormente, el sector tiene una superficie bruta de 944.289 m² medidos sobre el terreno, que básicamente coincide con la documentación gráfica suministrada por el Excmo. Ayuntamiento de León.

5.3 PREEXISTENCIAS EN EL ENTORNO

Casi perpendicular a la Avda. de Fernández Ladreda se sitúa la avenida de José Aguado en cuyos laterales se ubicaban antiguamente el mercado de ganado y el matadero municipal, hoy día desaparecidos ambos y reconvertidos respectivamente en una parcela de equipamiento que contiene el Parque de Los Reyes, un ambulatorio de la Seguridad Social, una guardería y un colegio de E.G.B. y en otra destinada al uso residencial.

Recientemente, con el desarrollo del polígono de "La Chantría" y la instalación del centro comercial del Corte Inglés, la zona ha adquirido un gran auge económico y comercial.

Separado por la C/ Murillo (paralela a José Aguado) y situado frente a la manzana del antiguo mercado de ganado, se encontraba ubicado el viejo campo de fútbol municipal "Antonio Amilivia", hoy día ya demolido y ocupada su superficie por nuevos edificios de viviendas.

La Avda. de Fernández Ladreda, antigua carretera de circunvalación, convertida actualmente en vía rápida de conexión con la Ronda Este, es una zona eminentemente comercial.

La avenida del Alcalde Miguel Castaño, antigua carretera nacional Adanero-León, ha pasado a ser una vía de servicio urbano y de comunicación con Puente Castro, con un marcado carácter industrial y de almacenaje. En sus inmediaciones está ubicado el Centro Comercial Carrefour.

Al oeste, la zona del Paseo del Parque contiene la mayor parte de los equipamientos deportivos y recreativos de la ciudad (Sociedad Deportiva Hispánica, Sociedad Deportiva Venatoria, Campo Hípico Municipal, Polideportivo e instalaciones del Colegio de Huérfanos de Ferrovianos) así como otros de carácter educativo (Colegio de Educación Especial "Ntra. Sra. del Sagrado Corazón" y Coto Escolar Municipal) y otras dotaciones (Cuartel de la Policía Municipal y la vieja Cárcel Provincial).

El espacio comprendido entre el camino del Parque y las márgenes de los ríos Torío y Bernesga se encuentra ocupado por una gran chopera que se extiende desde la barriada de San Pedro en

Puente Castro hasta las últimas instalaciones situadas al final del Paseo del Parque.

5.4-DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZONA

A partir de los ejes constituidos por las avenidas de José Aguado y de Fernández Ladreda esta zona de la ciudad se ha ido desarrollando, a partir de los años 50, mediante la colmatación del suelo declarado urbano, principalmente el situado en la margen norte del segundo vial.

No obstante, al otro lado de Fernández Ladreda, en los años 60-70, se construyó un grupo de viviendas que se extiende desde el Cuartel de la Guardia Civil y el Colegio de Huérfanos de Ferrovianos hasta la prolongación de la avenida de José Aguado, y al mismo tiempo o con posterioridad, han surgido actuaciones puntuales y un tanto incontroladas apoyadas en las Avdas. de Fernández Ladreda y del Alcalde Miguel Castaño, consistentes en la construcción de edificios con gran variedad y contraste de alturas y volumetrías, que dejan al descubierto grandes medianeras, así como fachadas y patios traseros de escasa entidad y muy mala conservación.

Al mismo tiempo, apoyándose en el puente romano y situado en la margen derecha del río Torío, se ha consolidado un pequeño asentamiento de carácter semi-rural, constituido por edificios de escasa altura con una zona de huerta en su parte trasera, que en realidad son una prolongación del núcleo urbano de Puente Castro, situado en la otra margen del río.

Adosadas a esta barriada, llamada de San Pedro del Castro, y apoyadas en un camino sin pavimentar han ido surgiendo una serie de edificaciones ilegales, la mayoría de ellas de escasa entidad, construidas con un presupuesto mínimo y ausencia total de control.

5.5-CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

5.5.1-GEOLÓGICAS Y GEOTÉCNICAS

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

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

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

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

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

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

A) Factores Geológicos con incidencia constructiva

- Litología: Gravas y arenas no consolidadas, dispuestas en dos tramos con un espesor total inferior en general a 3 metros.

- Geomorfología: Zonas de relieve plano dispuestas en las márgenes de los ríos Torío y Bernesga formando la llanura de inundación de dichos ríos.

- Hidrogeología: Zonas en general de elevada permeabilidad. Los niveles de gravas drenan fundamentalmente por infiltración.

Los areno-arcillosos son prácticamente impermeables y su drenaje se efectúa mayoritariamente por escorrentía superficial. El nivel freático se encuentra muy alto y puede dar lugar a encharcamientos.

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

B) Condiciones de cimentación

- Presiones admisibles: 2,0 – 2,5 Kg/cm²

- Tipo de cimentación más probable: Superficial (en condiciones de no alteración topográfica mediante rellenos o echadizos).

- Principales problemas de cimentación: Posibles problemas con el espesor del estrato.

- Se recomienda investigar el nivel freático.

C) Condiciones para obras de tierra

- Facilidad de excavación: Terrenos ripables y excavables

- Estabilidad de taludes: Taludes provisionales con ángulos menores de 30°

- Empujes sobre muros de contención: Bajos

- Aptitud para préstamos: Adecuados eliminando gravas de tamaño superior a 5 cm.

- Aptitud para explanaciones de carreteras: Aptos para explanada tipo E-1.

- Obras subterráneas: Requieren entibación total.

Según el Submapa de Peligrosidad Natural, a escala 1/25.000, los terrenos incluidos en el Sector presentan un potencial peligro hidrológico al tratarse de llanuras de inundación (lecho mayor) con posibles inundaciones de periodo de retorno largo, como la mayor parte de León, salvo el centro, el ensanche y la zona norte.

5.5.2 TOPOGRÁFICAS

A falta de datos procedentes de ensayos o estudios del terreno, a realizar en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización, cabe reseñar que una gran parte de la superficie del sector está constituida por terrenos de relleno, debido a su antiguo uso como escombrera, por lo que su resistencia, para calcular la cimentación, ha sido totalmente alterada.

La topografía del terreno es sensiblemente plana, presentando una ligera inclinación según los ejes norte-sur y este-oeste hacia las márgenes de los dos ríos, con valores máximos de desnivel en torno a los 6,00 metros, según los datos topográficos del propio Plan General.

Las cotas de altitud sobre el nivel del mar entre las que se desarrolla dicho sector son 817,40 y 812,30 metros según el eje norte-sur, desde la Avda. de Fernández Ladreda hasta la margen derecha del río Torío y 817,65 y 811,90 metros según el eje este-oeste, desde la Avda. del Alcalde Miguel Castaño hasta la margen izquierda del río Bernesga, siendo por lo tanto una de las zonas más bajas de la ciudad.

Así pues, la mayor parte del suelo tiene una pendiente media inferior al 1%, no presentando otros accidentes topográficos de consideración salvo un pequeño montículo artificial situado en la parte central del sector o algún canal de riego.

Se adjunta plano de información Topográfica a escala 1/2.000 (plano nº 5).

5.6-DATOS CLIMÁTICOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.7-ESTADO ACTUAL DEL SECTOR

5.7.1 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Los terrenos incluidos en el ámbito del sector tuvieron en su día un uso marcadamente agrícola y ganadero, aunque en la actualidad es residual la permanencia de estas actividades.

Las edificaciones más relevantes están constituidas por el Colegio del Sagrado Corazón perteneciente a la Excma. Diputación Provincial de León y por los pabellones y edificios construidos dentro del recinto del Coto Escolar, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de León.

Existen dos únicos asentamientos residenciales utilizados como viviendas permanentes, uno que consta de varios edificios de planta baja, almacenes y tendejones, incluidos todos dentro de un recinto vallado y perfectamente delimitado situado junto al Colegio Sagrado Corazón y con acceso desde la carretera que sirve de prolongación al Paseo del Parque y el otro constituido por la vivienda y cuadras de un antiguo molino.

El resto de las construcciones son vallas levantadas para delimitar parcelas catastrales o ruinas de edificaciones completamente deshabitadas.

En la zona próxima al río Torío existe una explotación de gravas y áridos perteneciente a la empresa HISA, como industria más relevante y actualmente en actividad.

Todas las construcciones o explotaciones existentes, industriales o agrícolas, están incluidas en el plano informativo nº 7 de "Edificaciones y Usos existentes", debiéndose valorar, de conformidad con lo especificado en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y puesto que son de uso incompatible con el planeamiento, habrán de ser valoradas en el momento de la redacción del Proyecto de Actuación, para que proceda la indemnización correspondiente.

5.7.2-EXPLORACIONES AGRÍCOLAS Y VEGETACIÓN

En las instalaciones del Colegio Sagrado Corazón y sobre todo en las del Coto Escolar existen plantaciones de distintas especies vegetales y cultivos de productos horto-frutícolas, cuyo cuidado y mantenimiento se realiza principalmente con fines educativos.

También existen algunas plantaciones aisladas y diseminadas de árboles frutales o madereros de muy escasa entidad.

Por último, en las márgenes de ambos ríos existe una importante masa forestal, constituida principalmente por plantaciones de chopos que, junto con algunos árboles solitarios diseminados por el terreno y los arbustos o sebes que delimitan ciertas parcelas, conforman el grueso de la vegetación existente en el sector.

5.7.3-INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Como se puede observar en los Planos de Información correspondientes (nº 8 a 14), además de las infraestructuras existentes en el

entorno, situadas en los bordes exteriores del sector, existen en el interior del mismo varias e importantes infraestructuras, algunas a nivel de ciudad, debido principalmente a la estratégica situación que ocupa entre la confluencia de los dos ríos y a la existencia en él de algunas edificaciones de relieve.

Red viaria: La prolongación del Paseo del Parque constituye la única calzada pavimentada que se introduce dentro del ámbito del sector y que sirve de acceso rodado al Colegio Sagrado Corazón, a las instalaciones del Coto Escolar Municipal y a una de las viviendas indicadas con anterioridad.

A partir de la entrada al Coto Escolar, el vial se convierte en un camino de tierra que bordea el sector por su lado sur, con una trayectoria que discurre más o menos en paralelo a las márgenes de ambos ríos, hasta conectar, delante del Colegio Público "Javier", con la calle San Pedro del Castro, situada en la barriada del mismo nombre.

En el exterior del sector y delimitándolo por la zona norte y este se encuentran, tal como se ha indicado anteriormente, dos importantes vías de circulación como son las avenidas de Fernández Ladreda y del Alcalde Miguel Castaño, de 31,00 m. de anchura según planos.

A través de la primera, el sector puede conectar de forma rápida con la Ronda Este, una vez pasada la glorieta de Carrefour, y dispone de buena comunicación con la carretera nacional 630 en dirección a Benavente (antigua carretera de Zamora), si se elige el sentido opuesto hacia la plaza de toros y el cruce de circunvalación.

La segunda pone en conexión al sector con la nacional 601, actual carretera de Valladolid, a través del núcleo urbano de Puente Castro, o lo comunica con el centro de la ciudad si se toma la dirección contraria hacia el parque de San Francisco.

Otro vial importante, con una anchura de 31,00 m. según planos y que actualmente muere en la anteriormente mencionada avenida de Fernández Ladreda, es el dedicado a José Aguado, cuya prolongación y desdoblamiento a través del sector está prevista en el P.G.O.U. de León y en el presente Plan Parcial, permitiendo su conexión con la Ronda Sur y con la prolongación del Paseo del Ingeniero Sáenz de Miera, que con toda probabilidad se convertirá en un futuro en la nueva vía de acceso a la capital por la zona sur, desde Onzonilla. Además la Avda. de José Aguado es otra de las vías de conexión del polígono con el centro de la ciudad.

Por último, el ya mencionado Paseo del Parque, con un ancho de 22,00 m. según planos, es otro de los viales importantes situados en el perímetro del sector, ya que permite a éste conectar de forma inmediata con el Paseo de Papalaguinda y con la calle de la Corredera, que desembocan en dos puntos céntricos de la ciudad.

El resto de los viales localizados en el entorno del sector y que desembocan en el mismo (calles Campos Góticos, Rey Monje, San Pedro del Castro, etc.) se plantean como viales de comunicación interior del propio polígono y con su entorno inmediato.

Por lo tanto, se puede afirmar que el sector de "La Lastra" es una zona de la ciudad que goza de excelentes comunicaciones, tanto con el centro de León como con las salidas hacia las provincias limítrofes.

Alcantarillado: Debido a su estratégica situación entre la confluencia de los dos ríos, donde se concentran la mayoría de los vertidos de la ciudad, el sector está atravesado por dos grandes colectores que se entroncan en el tramo final y cruzan el río por debajo de la confluencia de ambos, dirigiéndose hacia la estación depuradora instalada aguas abajo, en terrenos pertenecientes al término municipal de León y muy próximos a los límites con Vilecha.

El conocido como Colector Periférico III-IV tiene una sección ovoide de 140 x 150 y discurre próximo al cauce del río Bernesga, tendido por debajo de la calzada del Paseo del Parque y de su prolongación, pero a escasa cota de la calzada. No obstante, y a pesar de su gran sección, este colector no es aprovechable para el grueso del sector, ya que, según los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de León, recoge las aguas sucias y pluviales de gran parte de la ciudad y llega a La Lastra muy cargado.

El otro, también de sección ovoide y 80 x 120 cm., entra en el sector por la calle San Pedro de Castro y su trazado discurre, librando las choperas, por las proximidades del cauce del río Torío, al que vierte un aliviadero, hasta su entronque con el colector periférico del párrafo anterior. Este colector reúne el caudal de aguas negras y pluviales de dos conductos, uno de los cuales, con 400 mm. de diámetro, está tendido por la margen derecha de la Avda. Alcalde Miguel Castaño por lo que puede ser utilizado como receptor de los vertidos de los edificios con fachada a esta calle.

Por último, por la avenida de Fernández Ladreda y con pendiente hacia la plaza de toros discurre otro colector circular de 600 mm. de diámetro, que en principio puede soportar las cargas de las edificaciones que se construyan apoyadas en el vial.

Abastecimiento de agua: Al igual que en el caso del saneamiento, en las avenidas de Fernández Ladreda y del Alcalde Miguel Castaño se comprueba la existencia de red de agua con sección y caudal suficiente para abastecer a las viviendas que se instalen en sus linderos.

En el interior del sector, además del ramal existente en la prolongación del Paseo del Parque y de las acometidas que dan servicio a las edificaciones interiores, se han ejecutado recientemente las obras para la instalación de un nuevo emisario que, con un diámetro de 450 cm. y discurrendo en paralelo al cauce del río Torío, conduce el agua desde las instalaciones de la central de potabilización sita en el alto del Portillín hasta el Polígono Industrial de Onzonilla, por lo que el abastecimiento de agua para el sector está asegurado.

Energía eléctrica: El suministro de energía eléctrica para toda la ciudad lo proporciona en la actualidad la Compañía Iberdrola S.A., que dispone de varios transformadores tanto en el interior del sector como en el entorno del mismo, así como líneas eléctricas aéreas de media tensión (M.T.) que lo cruzan en varios sentidos, tal como se indica en el plano informativo correspondiente.

No obstante, dadas las dimensiones del sector y el número de viviendas que se prevé construir en él, el suministro eléctrico deberá efectuarse a partir de un anillo alimentado por la línea de media tensión existente más otras dos nuevas que será preciso ejecutar y un número indeterminado de centros de transformación distribuidos por el interior del polígono.

Gas natural: Debido a la relativamente reciente implantación del gas natural en la ciudad de León, no existe ninguna infraestructura de este tipo en el interior del polígono aunque sí se han tendido conducciones de 200 mm. de diámetro en las dos avenidas perimetrales importantes: Fernández Ladreda y Alcalde Miguel Castaño.

Telefonía: Según los informes de la Compañía Telefónica Nacional de España, en la actualidad existe una red a lo largo de las avenidas de Fernández Ladreda y Alcalde Miguel Castaño (ver plano informativo correspondiente) con capacidad suficiente para dar servicio a este Sector.

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

Recogida Neumática de Basura: En las proximidades de la calle Campos Góticos y dentro del ámbito del sector se ha construido la Central de Recogida Neumática de Basuras para el casco antiguo de León y para el propio sector de La Lastra, según acuerdo firmado entre el Excmo. Ayuntamiento de León y los propietarios de terrenos con fecha 27 de mayo de 1999.

Según la información facilitada por los técnicos de la empresa Centralsug, responsable de las obras de construcción de la central y del tendido de las tuberías, en el encuentro de las calles Campos Góticos con Rey Monje se ha dejado prevista la conexión para el sistema de recogida neumática del propio sector, con un diámetro de 500 mm., según consta en el plano informativo correspondiente a la recogida neumática de basuras.

5.8-ACCESIBILIDAD

Como ya se ha indicado, en la actualidad el único vial pavimentado de acceso al interior del sector está constituido por la prolongación del Paseo del Parque. No obstante existen varios caminos de tierra que lo cruzan o circundan y que en realidad son servidum-

bres de paso para acceder a las diferentes fincas. En el futuro, el principal acceso al corazón del polígono estará constituido por la prolongación de la avenida de José Aguado y por los dos viales en que se desdobra ésta a partir de la glorieta central.

El resto de la conexiones se producen a través de las dos avenidas que lo delimitan por el norte y el este (Fernández Ladreda y Alcalde Miguel Castaño), ya que por el sur y por el oeste está delimitado principalmente por los cauces de los dos ríos leoneses.

5.9-ESTRUCTURA ACTUAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El Sector de Suelo Urbanizable Programado "La Lastra" cuenta, según la medición realizada, con una superficie bruta total de 944.289 m², como se refleja en el plano de Estructura de la Propiedad del Suelo (plano informativo nº 6), en el que están representadas todas las parcelas existentes, y en los Anexos II y III incluidos en el Documento I del presente Plan Parcial, que contienen respectivamente la relación de propietarios y parcelas, con expresión de su superficie y el porcentaje de participación en la superficie total del sector.

Dicha superficie es por lo tanto muy similar a la reseñada en la última modificación puntual del P.G.O.U. de León (944.914 m²).

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

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

Observando la relación de propiedades existentes se deduce que:

1.-El Excmo. Ayuntamiento de León es el principal propietario de terrenos en el sector, con una superficie total de 321.315,62 m² que equivalen a un porcentaje del 34 % del total.

2.-Sumando las propiedades del Excmo. Ayuntamiento de León (321.315,62 m²) y las de la Excmo. Diputación Provincial de León (47.022,37 m²), se obtiene un total de suelo de titularidad pública de 368.337,99 m², por lo que los 575.951,01 m² restantes componen el cómputo de aprovechamiento privado.

6.-FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

El Sector de Suelo Urbanizable "La Lastra" programado para su ejecución en el 2º Cuatrienio del Programa de Actuación incluido en el vigente P.G.O.U. de León tiene, según la última Modificación redactada del mismo y a la que se ha hecho referencia en la presente memoria, las siguientes determinaciones:

-SUPERFICIE BRUTA

- Superficie total del Sector: 944.914 m²

-CAPACIDAD DE VIVIENDAS

- Nº de viviendas / Ha.: 49 viv./Ha.

- Capacidad de viviendas: 4.630 viv.

-APROVECHAMIENTO

- Coeficiente de edificabilidad: 0,70 m²/m²

- Superficie edificable: 661.440 m²

-USO Y NIVEL ECONÓMICO

- Residencial intensivo. Nivel medio-alto

-ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

- Residencial intensivo: 12 plantas

-PROGRAMACION DE VIVIENDAS

- Nivel alto-medio: 20 % V.P.O. o similar como mínimo

-RESERVAS PARA REEQUIPAMIENTO DE SUELO URBANO

- Un Mercado urbano 2.000 m²

- Tres Deportivos de 1º nivel 3 x 3.000 m²

- Un Educativo Especial 10.000 m²

Total 21.000 m²

-RESERVAS DE SISTEMA COMPLEMENTARIO DE RED VIARIA Y REEQUIPAMIENTO DE SUELO URBANO

- Zona verde 281.800 m²

- Red viaria 43.100 m²

- Reequipamiento de suelo urbano 21.000 m²

345.900 m²

-USOS COMPATIBLES

Se consideran usos compatibles todos los establecidos en el P.G.O.U. de León para la Zona del Ensanche (Art. 191) salvo el Industrial.

- Vivienda: En todas sus categorías

- Hotelero: En todas sus categorías

- Comercial: En todas sus categorías

- Oficinas: En todas sus categorías

- Sanitario-Asistencial: En sus categorías 3,4,5,6 y 7

- Espectáculos y recreativos: En todas sus categorías

- Deportivo: En todas sus categorías, excepto la primera del párrafo 2

- Cultural-Educativo: En todas sus categorías

- Religioso: En todas sus categorías

- Artesanía: En todas sus categorías

- Garaje-Aparcamiento y servicios del automóvil: En todas sus categorías.

-USOS PROHIBIDOS

- Industrial: En todas sus categorías

-DOTACIONES URBANÍSTICAS

- Colegio Sagrado Corazón: 10.000 m² mínimo

- Coto Escolar Municipal: 10.000 m² mínimo

- Central de Recogida de Sólidos Urbanos: 2.000 m² mínimo

-OTRAS DETERMINACIONES

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

Así mismo, el artículo nº 281 de las Normas especifica que "la ordenación que se proyecta en las zonas en contacto con el suelo urbano deberá tender a ocultar las medianerías, resolviendo los problemas del tejido urbano existente".

Red viaria: Según el artículo 271 de las Normas, en zonas residenciales el ancho mínimo entre alineaciones será de 12 m., con una pendiente mínima del 1 % y una máxima del 8 %, aunque, excepcionalmente y previa justificación, podrá aumentarse hasta un máximo del 12 %.

7.-RELACIÓN DE PLANOS DE INFORMACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

8.-OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

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

-El desarrollo de los viales impuestos en el P.G.O.U. de León, con objeto de facilitar la conexión del sector y de la ciudad con la Ronda Sur y aliviar el intenso tráfico que existe en la actualidad en la avenida de Fernández Ladreda.

-La creación de una gran zona verde situada en las márgenes de los dos ríos leoneses, de casi 29 hectáreas de superficie, que sirva de esparcimiento y zona de recreo para todos los habitantes de la capital y se constituya en el auténtico pulmón de la ciudad.

-La ubicación dentro del Sector de importantes reservas de suelo para reequipamiento de ámbito municipal que rebasan los necesarios para los usos previstos en el propio Plan Parcial.

-El tratamiento de las medianeras existentes en el entorno de forma que se pueda minorar su impacto visual, así como la terminación de las manzanas incompletas.

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

–Proyectar un polígono integrado en el tejido continuo de la ciudad, evitando que se constituya como un fenómeno anómalo con connotaciones suburbanas, pero alejado de las morfologías tradicionales con objeto de potenciar las relaciones sociales y facilitar la creación de nuevos espacios, más acordes con la forma de vida actual.

–Estudiar las áreas colindantes al sector, principalmente las más degradadas o sin urbanizar, de forma que la intervención no se limite a la actuación dentro del propio polígono, sino que también sea capaz de proponer soluciones a los problemas existentes en el entorno, a fin de mejorar su calidad y establecer conexiones fluidas con otras zonas de la ciudad.

–Establecer la conexión entre las tramas urbanas de León y Puente Castro, al entender que el polígono de La Lastra constituye el enlace natural entre ambas, potenciando para ello los flujos de habitantes de los dos núcleos a través de los viales de nueva apertura y convirtiendo a la prolongación de la avenida de José Aguado en el enlace principal con el núcleo consolidado de Puente Castro y los nuevos barrios que se creen al otro lado del río.

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

–Aumentar la calidad de vida de los futuros habitantes del polígono, a partir del empleo de un diseño racional que permita esponjar la edificación y alternar las zonas verdes con recorridos peatonales, alejados del ruido y de la contaminación del tráfico actual, que crucen la totalidad del sector —de norte a sur y de este a oeste— y conecten, tanto a éste como al resto de la ciudad, con el gran parque forestal situado en las márgenes de los ríos y con la zona de equipamientos deportivos ubicados en torno al Paseo del Parque.

–Potenciar la creación de dotaciones comerciales, recreativas o de cualquier otra índole, públicas o privadas, que favorezcan el traslado de población de otras zonas de la ciudad al interior del sector, con objeto de dotar a éste de una mayor actividad y aumentar su vitalidad, reservando para ello algunas parcelas de terreno estratégicamente situadas en zonas muy visibles y fácilmente accesibles.

–Favorecer la implantación de tipologías edificatorias diferentes que permitan una mayor diversidad constructiva y eviten la monotonía, de modo que el sector responda a un tipo de morfología abierta donde convivan, mediante un adecuado diseño, las tipologías plurifamiliares con las unifamiliares.

–Graduar la altura de las nuevas edificaciones en función de la altura de las ya existentes situadas en las áreas limítrofes y del ancho de las calles de nuevo trazado o de los espacios abiertos a los que den frente.

9.-CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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

La trama urbana

Para la estructura general del polígono se propone aplicar unos principios morfológicos que creen la continuidad con los barrios vecinos ya consolidados, extendiendo para ello la trama urbana existente al norte del Sector, al otro lado de la avenida de Fernández Ladreda.

Se pretende que las nuevas tipologías de “La Lastra” se superpongan orgánicamente a las morfologías urbanas tradicionales (calles, plazas, manzanas), pero con una arquitectura que permita usos más evolucionados, como son el jardín privado, las instalaciones deportivas, soleamiento, vistas, privacidad y condiciones de habitabilidad interna más exigentes.

El remate de las manzanas inconclusas de la trama que rodea el Sector por su zona norte y oeste, eliminando o disminuyendo el impacto visual de sus medianeras es otro de los criterios irrenunciables de la Ordenación.

La red viaria y la ordenación del tráfico rodado:

Se pretende la implantación de una trama geométrica potente que organice todo el conjunto, con calles de amplias dimensiones para favorecer el soleamiento y facilitar la circulación, tanto peatonal como rodada.

El criterio elegido consiste en la aceptación del modelo de malla en cuadrícula para la zona central del polígono, en continuidad con las calles de trazado paralelo situadas al norte del sector, con viales de sentido único de circulación según las dos direcciones dominantes Norte-Sur y Este-Oeste y alternancia del sentido para las calles contiguas, salvo la prolongación de la avenida de José Aguado y los dos viales que nacen de su bifurcación donde, debido a su importancia, disponen de circulación en ambos sentidos.

C) Las manzanas y las tipologías edificatorias

En general se plantean manzanas edificatorias de grandes dimensiones, capaces de admitir propuestas arquitectónicas con diversas posibilidades funcionales dentro de la unidad del conjunto, en contraposición con la fragmentación y discontinuidad de las actuaciones periféricas de la ciudad.

Las grandes dimensiones de las manzanas favorecen la creación de espacios interiores de notables dimensiones, capaces de albergar zonas verdes o deportivas susceptibles de utilización privada e incluso de uso público, debido a la disposición de manzanas abiertas o semi-abiertas.

La disposición organizativa de las edificaciones persigue la consecución de espacios fluidos y abiertos que eviten la formación de núcleos y manzanas cerradas, salvo en las situaciones singulares localizadas en los bordes del polígono donde se deben completar las manzanas inconclusas o donde lo que se pretende es ocultar las fachadas traseras de los edificios existentes.

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

La altura de las construcciones se trata de forma que permitan contrarrestar el efecto visual negativo de las medianeras existentes, con un criterio claro de reducción de éstas a medida que los edificios se alejan del centro de la ciudad pero siempre en función del vial al que dan frente, hasta terminar cerca del río Torío con viviendas unifamiliares para dar respuesta a la barriada de San Pedro del Castro.

En cuanto a las tipologías edificatorias propiamente dichas se pretende la coexistencia del mayor número posible con objeto de potenciar la variedad y versatilidad del sector y huir de la monotonía que suponen los esquemas tradicionales, alternando para ello los bloques lineales con edificios puntuales (torres) y proponiendo diferentes geometrías para éstas o el giro de su implantación respecto de la trama dominante.

D) La ordenación de equipamientos y zonas verdes.

Teniendo en cuenta que la nueva Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León ya no particulariza la superficie de cada equipamiento sino que marca un cómputo global para todos ellos, el criterio adoptado ha sido la concentración de su superficie en grandes parcelas adosadas a los equipamientos existentes en la zona, de forma que el Excmo. Ayuntamiento pueda disponer de los terrenos con mayor versatilidad en función de las necesidades de cada momento.

No obstante, teniendo en cuenta que existen algunos equipamientos impuestos en Plan General y otros que, hoy por hoy, son estrictamente necesarios también se prevé la ubicación de determinadas parcelas distribuidas estratégicamente dentro de la trama residencial.

Por último y atendiendo a la libertad que ofrece la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León, se plantea la posibilidad de reserva de suelo para equipamientos de uso privado, consensuando previamente

con el Excmo. Ayuntamiento de León tanto su superficie, ponderada al uso residencial, como su emplazamiento y destino.

En cuanto a los espacios libres públicos, ya sean zonas verdes o áreas de juegos, el criterio es justamente el contrario debido a la implantación en la zona sur del Sector de una inmensa extensión de zona verde a nivel de ciudad. Se pretende por tanto que las nuevas edificaciones estén en contacto con zonas verdes y áreas de esparcimiento y que éstas contribuyan a elevar la calidad de vida de sus habitantes, estableciendo una continuidad entre los distintos espacios que se creen.

E) Los usos

El uso principal es el residencial y a él se destina aproximadamente el 83 % de la edificabilidad asignada al Sector, reservándose el 17 % restante para otros usos permitidos.

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

10.-ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Teniendo en cuenta que el Plan Parcial de "La Lastra" se ha desarrollado gracias a una Modificación Puntual del P.G.O.U. de León tramitada por el Excmo. Ayuntamiento de León y que el diseño de su ordenación ha sido consensuado con el Excmo. Ayuntamiento de León (principalmente con el Concejal de Urbanismo Sr. Cecilio Vallejo) y con el arquitecto que dirigía el equipo encargado de la Revisión del P.G.O.U. de León, antes del vacío legal que supuso la derogación de un gran número de artículos de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, en virtud de la sentencia de 20 de Marzo de 1997 del Tribunal Constitucional, no se considera imprescindible realizar un análisis ponderado de las distintas alternativas.

No obstante, en cumplimiento del artículo 58.2.d del vigente Reglamento de Planeamiento, en el Anexo I a la presente Memoria se incluyen planos de otras propuestas barajadas y descartadas por el equipo redactor de la Revisión del P.G.O.U. de León anteriormente mencionado.

11.-DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

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

11.1 LA RED VIARIA Y LOS APARCAMIENTOS

El diseño de la red viaria se ha realizado a partir de los viales fijados para el sector en el Plan General y extendiendo la trama urbana consolidada existente al otro lado de la avenida de Fernández Ladreda, lo que permite la disposición de una malla ortogonal en el centro del polígono que posibilita su organización.

Un nuevo vial de trazado curvo delimita el centro del sector por su lado Este y permite resolver de forma racional el encuentro de la trama ortogonal con los bordes inclinados del polígono, además de servir de enlace con la prolongación del Paseo del Parque, lo que permite la creación de un anillo de circulación por el interior del sector.

En el punto de intersección de las prolongaciones de la Avda. de José Aguado y de la calle San Pedro del Castro se crea una amplia glorieta que sirve para materializar la bifurcación de los dos ramales trazados en perpendicular a los ríos Torío y Bernesga, que enlazan respectivamente con la avenida de San Froilán en Puente Castro y con la glorieta situada al lado de Mercaleón. Otra glorieta de menor tamaño, dispuesta en la confluencia de la prolongación de la calle Campos Góticos con la calle de trazado curvo, resuelve el encuentro de estos viales y su conexión con la Avda. del Alcalde Miguel Castaño.

La prolongación de la calle Murillo, situada en el eje longitudinal de la actuación, y otra calle transversal de nueva creación per-

miten recorrer el polígono de extremo a extremo según los ejes Norte-Sur y Este-Oeste, por lo que se plantean como de uso exclusivamente peatonal con objeto de dinamizar el polígono y favorecer la actividad comercial en el centro del mismo, potenciando esta centralidad con la disposición de una gran plaza, como espacio de uso público y de relación, en la confluencia de ambos viales. La sección variable del eje peatonal Norte-Sur permitirá, con un adecuado diseño de la urbanización, alternar zonas de estancia con otras de juego, disponiéndose una doble banda de arbolado integrada con el mobiliario urbano.

En el límite oeste de la actuación, se propone la prolongación del Paseo del Parque —variando el trazado existente— hasta la entrada del Coto Escolar Municipal, enlazando a partir de ese punto con el actual camino perimetral del Parque y con el vial de nueva apertura y trazado curvo que desemboca en la avenida de Fernández Ladreda.

Por último, en cuanto al diseño se refiere, en la margen del río Torío se proyecta una calle de tráfico lento y perfil sinuoso que sirve para delimitar la zona verde de nivel general y facilitar el acceso a las nuevas edificaciones, de tipología unifamiliar adosada, con las que se pretende tapar las traseras de los edificios existentes mediante la formación de una nueva manzana.

En la estructura vial, se pueden diferenciar dos tipos de calles en cuanto a su función: Las de Primer Nivel o de Sistema Complementario de Plan General, que sirven de conexión entre el polígono y las distintas zonas de la ciudad (la prolongación de la avenida de José Aguado y los dos ramales que naciendo de la glorieta de bifurcación, cruzan ambos ríos) y las de Segundo Nivel o de Sistema Interno del Plan Parcial, que abarcan tanto a las que enlazan con los principales viales existentes en el contorno del sector y permiten la creación de un anillo interior (calle curva de nuevo trazado y prolongación del Paseo del Parque) como a las que sirven de relación y comunicación interior del propio polígono (las restantes).

En cuanto a su tratamiento los viales se agrupan en tres categorías claramente diferenciadas: A) Boulevard o Paseo (prolongación de la avenida de José Aguado) donde debido a sus dimensiones puede convivir la circulación rodada con el paseo peatonal; B) Viales peatonales (principalmente la prolongación de la calle Murillo y otra transversal de nueva apertura) en los que el peatón dispone de preferencia absoluta, estando restringido el uso del coche únicamente para acceso a los garajes o carga y descarga de mercancías y C) Viales rodados (el resto) en los que prima el uso del automóvil.

Las calles de nueva apertura se dimensionan, en general, con 20 m. de anchura, excepto la calle de servicio de las torres giradas ubicadas en la prolongación de la Avda. de José Aguado y las situadas en la parte sur del polígono donde, debido a la escasa altura y baja densidad de población que supone la implantación de viviendas unifamiliares, se reduce su anchura hasta los 12 m. mínimos exigidos en el Plan General y otras que por su importancia tienen una dimensión mayor.

Así, la prolongación de la avenida de José Aguado dispondrá de una anchura de 43 metros hasta llegar a la glorieta, con un diseño similar al que tiene en la actualidad pero con una mayor amplitud de las aceras laterales. A partir de la glorieta, los dos ramales que cruzan los ríos Torío y Bernesga dispondrán de una anchura de 36 m. con dos carriles de circulación de 3,5 m. en cada sentido y una mediana central de 2 metros. Por último, la prolongación del Paseo del Parque tendrá 22 m. con dos carriles de circulación en un sólo sentido y la calle peatonal que cruza el polígono de norte a sur, también tiene en su parte central una anchura superior a los 20 m., ya que a éstos se suman, como más adelante se explicará, los sobrantes de regularizar el tamaño de las manzanas.

Los nuevos viales, de 20 m. de anchura, presentan diferentes secciones, representadas en el plano nº 22, en función de la disposición en línea o en batería de los aparcamientos, pero siempre con dos carriles de circulación de 3 m. de anchura.

En cuanto a los aparcamientos, se ha pretendido repartir uniformemente las plazas de uso público dispuestas en superficie teniendo en cuenta la edificación a la que han de servir, distribuyéndolas a lo

largo de los viales rodados y habilitando para ello aparcamientos en línea o en batería en los laterales de los mismos. Además, se proyecta un aparcamiento en superficie situado junto a las instalaciones del Coto Escolar Municipal al preverse una mayor afluencia de público en la zona debido a su proximidad con las mencionadas instalaciones y con la gran zona verde de nivel general situada al fondo del polígono.

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

Sin embargo, debido a las exigencias introducidas por la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 42.2.b que obligan a prever “dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante”, se propone la construcción de dos parkings subterráneos de uso público, aunque sean de dominio privado, ligados a los equipamientos privados E.2-N y E.2-Q, con objeto de complementar las plazas de aparcamiento dispuestas en superficie y alcanzar el mínimo necesario.

Debido a la topografía prácticamente plana de todo el ámbito del sector, con una ligera pendiente hacia la zona sur, el trazado de los viales que se proyectan obliga a la realización de grandes rellenos de tierras, a pesar de que la pendiente mínima de aquellos se ha reducido, de común acuerdo con los técnicos del Excmo. Ayuntamiento, a un 0,5 %.

11.2-LA ESTRUCTURA URBANA

El trazado de los viales indicados en el apartado anterior define una estructura urbana en la que se contempla la creación de manzanas abiertas de grandes dimensiones, cuya anchura (106 m.) viene definida, en el centro del sector, por la distancia comprendida entre la prolongación de las calles Murillo y Churruca, paralelas entre sí.

Las manzanas definidas en la franja de terreno situada entre la prolongación de la avenida de José Aguado y la mencionada calle Murillo (también paralelas), cuya anchura —coincidente con la de la manzana que contiene el Parque de los Reyes— es superior a los 106 m. indicados en el párrafo anterior, se regularizan cediendo el exceso de medida al vial peatonal, con objeto de aumentar su anchura y permitir la creación de una zona arbolada dentro del mismo.

La otra dimensión de las manzanas regulares (80 m.) viene definida por la distribución del espacio comprendido entre las prolongaciones de las calles Campos Góticos —que posibilita la comunicación entre el Paseo del Parque y la avenida del Alcalde Miguel Castaño, al mismo tiempo que sirve de conexión al barrio obrero ya consolidado con la nueva propuesta de ordenación— y San Pedro del Castro (Puente Castro) —que desemboca en la glorieta donde se produce la bifurcación de José Aguado— deduciendo el espacio necesario para el trazado de las nuevas calles con 20 m. de anchura.

La zona comprendida entre las manzanas regulares ya definidas y la Avda. del Alcalde Miguel Castaño, se ordena mediante la interposición de un parque adosado a la calle de trazado curvo, dando lugar a la aparición de manzanas irregulares apoyadas en la propia geometría del vial.

En los bordes del sector, la forma y el tamaño de las manzanas se ajusta a las preexistencias del entorno, tratando de ocultar las fachadas traseras de los edificios existentes y reducir el impacto visual de sus medianeras.

Por el lado Oeste, la parte del terreno comprendido dentro del polígono y limítrofe con la zona edificada, se yuxtaponen a la finca del Colegio de Huérfanos de Ferroviarios con objeto de conformar una parcela de uso deportivo de grandes dimensiones, construyéndose únicamente, en el lateral de la prolongación de la avenida de José Aguado, unas torres giradas que actúan como filtro entre la zona edificada y la parcela de equipamiento, permitiendo las vistas y el soleamiento de las edificaciones situadas al otro lado de la calle.

Al llegar a la glorieta de la bifurcación, la edificación se transforma en un bloque cuya forma se adapta a la propia geometría de la plaza y posteriormente se vuelve a la tipología de torre para flanquear el acceso al polígono desde la margen derecha del río Bernesga.

La zona este y sur del sector, en contacto con la barriada de San Pedro del Castro, se destina a la construcción de viviendas unifamiliares con objeto de dar respuesta a la tipología edificatoria existente, completando para ello una manzana que sirve para tapar las traseras de las edificaciones ilegales existentes y creando nuevos espacios, mediante la disposición en peine de las construcciones y la adopción de espacios verdes centrales abiertos, dispuestos en continuidad con la gran zona verde situada en la margen del río Torío.

11.3-EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Como ya se ha indicado anteriormente, el Sector de “La Lastra” cuenta con una afección impuesta en el vigente P.G.O.U. de 281.800 m² de zona verde, siendo el único polígono de León que dispone de una carga de tal magnitud.

Para dar cumplimiento a las mencionadas exigencias se reserva una franja de terreno de anchura variable y 281.890 m² de superficie —grafiada en los planos de la Modificación del P.G.O.U. de León aprobada con carácter definitivo en virtud del Decreto 22/2002 de 14 de febrero de La Junta de Castilla y León y en los del propio Plan Parcial— adosada a las márgenes de los ríos Torío y Bernesga, y coincidente con la zona arbolada que se extiende prácticamente desde el antiguo puente de Puente Castro hasta el nuevo que se va a construir para enlazar con la glorieta situada al lado de Mercaleón, que, dadas sus dimensiones, se constituirá en la zona recreativa y lúdica no solo del propio sector sino también de la ciudad.

El resto de las zonas verdes y áreas de juegos se han distribuido por el interior del polígono e incluso de las propias manzanas edificatorias, intentando que todas las construcciones y sus futuros habitantes estén en contacto directo con espacios de esparcimiento, lúdicos o recreativos.

Por su dimensión, con una longitud equivalente al ancho de cuatro manzanas más los viales que las separan, y su superficie (21.844 m²), destaca el parque adosado a la calle de trazado curvo, situado muy cerca de la plaza central del sector y relacionado con ella mediante uno de los ejes peatonales que lo atraviesa por su parte central.

11.4-LOS EQUIPAMIENTOS

Se ha intentado integrar los equipamientos en manzanas que ya tienen otras dotaciones o agruparlos en manzanas de nueva creación, con la intención de complementarlos y crear unos núcleos de actividad que dinamicen las zonas donde se ubican.

Con ese criterio y a petición del propio Ayuntamiento de León, se reserva una amplia superficie de terreno colindante con la parte trasera de las parcelas del Colegio de Huérfanos de Ferroviarios y del Polideportivo Municipal, con la intención de crear una gran parcela destinada al uso deportivo.

En la misma manzana y adosado a la medianera de la nave que la empresa “Toldos Giral” tiene con fachada a la calle Campos Góticos se ha construido la Central de Recogida Neumática de Sólidos Urbanos, en virtud del convenio suscrito con fecha de 27 de mayo de 1999 entre el Excmo. Ayuntamiento de León y los propietarios de los terrenos del sector.

Cerrando la perspectiva de la prolongación de la avenida de José Aguado y ajustándose a la geometría de la glorieta de bifurcación, se dispone una amplia plaza pública y una parcela de equipamiento de 20.097 m² de superficie, especialmente mimada en cuanto a su emplazamiento, ya que la instalación en ella de un gran centro comercial y recreativo podría convertirse en el motor dinamizador de la actividad de todo el sector.

Detrás de la parcela comercial y separado de ella por un vial peatonal con una amplia zona de aparcamientos, se dispone otra manzana dedicada íntegramente a equipamientos, en la que se incluyen las actuales instalaciones del Colegio de Educación Especial “Nuestra Señora del Sagrado Corazón” aunque después de modificar su trazado exterior y reducir su superficie, por lo que se estima que es muy adecuada para dedicar al uso docente.

Al sur del sector, en el límite de la ordenación propuesta con la zona verde impuesta en el P.G.O.U. de León y como remate de la misma, se proyecta otra parcela de equipamiento cuyo perfil redondeado permite resolver el encuentro de las distintas geometrías que con-

fluyen en esta zona. En el plano correspondiente, se especifican los condicionantes para el emplazamiento de la edificación ligada a esta parcela —muy apropiada para uso socio-cultural— que deberá servir de remate a las promociones de viviendas unifamiliares.

Las instalaciones del Coto Escolar Municipal se respetan en su estado actual, considerando como equipamiento de uso educativo una superficie de 10.000 m² coincidente con el núcleo central de las mismas constituido básicamente por los pabellones prefabricados y otras edificaciones dispuestas en torno a la plaza pavimentada o en las inmediaciones de ésta.

El resto de las parcelas destinadas a equipamientos se distribuyen por el interior del polígono y se sitúan estratégicamente, ligadas a viales peatonales o a zonas de confluencia donde lo que se pretende es esponjar el volumen edificado o revitalizar el entorno.

Así, a ambos lados de la plaza central del polígono se reservan sendas parcelas para equipamientos privados destinadas al uso administrativo o a cualquier otro uso contemplado en el Plano-Ficha correspondiente, persiguiendo con ello el doble objetivo de: A) Potenciar aún más el peso específico de la mencionada plaza, convirtiéndola en el centro administrativo y de relación del sector, y B) Posibilitar el acceso a los edificios a través de recorridos peatonales.

Igualmente ligadas a vías peatonales se disponen otras tres parcelas de equipamientos de uso público. La primera, cuyo uso más recomendable es el de mercado urbano, se sitúa al comienzo del eje peatonal que cruza el sector en dirección Norte-Sur, mientras que las otras dos, destinadas a Centro de Asistencia Primaria y Centro Religioso, se plantean adosadas a la plaza circular contenida en el otro eje peatonal transversal.

En la zona limítrofe con la avenida del Alcalde Miguel Castaño se dispone otra parcela de equipamiento privado ligada al uso del automóvil, como complemento de las instalaciones de la gasolinera existente en la zona.

Adosada al Colegio Público "Javier" se reserva una parcela de equipamiento, de uso público, para solventar posibles ampliaciones del mismo o de su patio.

Por último, las dos parcelas triangulares situadas en las proximidades de la barriada de San Pedro del Castro se consideran muy adecuadas para uso socio-cultural (biblioteca, centro de reuniones, hogar del jubilado, etc.) e incluso educativo, con objeto de revitalizar la vida social del barrio.

11.5-LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

El sector incluye la necesaria variedad tipológica tanto plurifamiliar como unifamiliar, situándose esta última en la zona sur para dar respuesta a la barriada de San Pedro del Castro.

Los bloques lineales se alternan con torres de diferentes medidas y geometrías con objeto de dar variedad a las propuestas constructivas, evitar la formación de pantallas opacas y favorecer la continuidad visual de los espacios libres

Se plantean manzanas abiertas o semi-abiertas, relacionadas entre sí gracias a una sucesión de jardines y espacios interiores, con lo cual se interpreta muy bien la idea de manzanas casi-cerradas y de calles casi-corredor.

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

El núcleo central del polígono está constituido principalmente por bloques continuos, cuya disposición lineal, en forma de "U" ó de "L", se utiliza para crear combinaciones que permiten la formalización de espacios cuyo ámbito excede el de las manzanas regulares definidas por la trama urbana y únicamente se disponen en el corazón del sector cuatro torres de mayor altura que pretenden convertirse en una referencia visual o hito dentro del propio sector.

Las edificaciones dispuestas en la primera manzana de la prolongación de la avenida de José Aguado o en las que lindan con las avenidas de Fernández Ladreda y Alcalde Miguel Castaño, en las que ya existen construcciones, se materializan en forma de bloques li-

neales que completan las manzanas inconclusas, dando lugar a conjuntos cerrados con patios de luces interiores cuya finalidad principal es eliminar el impacto visual de las medianerías y fachadas traseras de los edificios existentes.

La tipología de las torres se utiliza principalmente para flanquear los laterales de los tres viales importantes, al entender que la discontinuidad edificatoria que representan encaja muy bien con su ubicación en los márgenes de los dos accesos o salidas del sector. En cuanto a las ubicadas en el lateral derecho de la prolongación de la Avenida de José Aguado, ya se ha indicado que se disponen como remate de la zona edificada, sirviendo de filtro o transición entre aquella y la parcela de equipamiento deportivo en la que está ubicada el Colegio de Huérfanos de Ferroviarios, al mismo tiempo que permiten aumentar las vistas y el soleamiento de las edificaciones situadas en el otro lateral de la avenida y se giran 45° respecto de la trama urbana para resolver un problema compositivo y dotar de doble orientación a todas sus fachadas.

Por último, en lo referente a las torres, hay que mencionar las dos de planta elíptica dispuestas en el cruce del vial que cruza el río Torío con el eje peatonal que recorre el polígono en dirección Norte-Sur. Su impactante geometría unida al emplazamiento de cada una de ellas a ambos lados del vial rodado pero ligadas siempre al paseo peatonal, pretende establecer una relación visual entre ambas y potenciar la idea de que éste último tiene continuidad al otro lado del vial rodado.

En las manzanas delimitadas por la avenida del Alcalde Miguel Castaño y la calle curva de nuevo trazado, las edificaciones se distribuyen alternando los bloques lineales, para formalizar las fachadas de las dos calles mencionadas, con las torres, ya que éstas permiten esponjar la edificación y facilitan el acceso desde los viales a los espacios libres y áreas de juegos. En la atravesada por el eje peatonal transversal se dispone un edificio de trazado curvo, orientado hacia el sur, con objeto de materializar la plaza circular que remata dicho paseo antes de su entrega con la avenida del Alcalde Miguel Castaño.

Enfrente de la salida de Carrefour se propone la construcción de un edificio-puente, entendido como portada de acceso al sector desde el lado Este, ya que el vial sobre el que se levanta se considera muy interesante para dar salida al tráfico procedente del centro comercial, solucionando así los atascos que diariamente se producen en la actualidad. Además la construcción de este edificio supone un mejor aprovechamiento de la edificabilidad asignada al sector y permite aumentar la longitud de fachada en la avenida del Alcalde Miguel Castaño, sumamente disgregada en la actualidad.

Igualmente se propone la construcción de otros dos edificios de similares características, ubicados en la zona sur del sector, con objeto de permitir el paso a través de ellos del vial de servicio adosado a la manzana del Colegio de Huérfanos de Ferroviarios y del vial peatonal situado detrás del equipamiento comercial.

Las viviendas unifamiliares proyectadas en la zona Sur-Este del sector, se plantean en general adosadas entre sí y dispuestas en hilera, posibilitando la construcción de un garaje común subterráneo.

En los dos bloques situados junto a las viviendas unifamiliares y en los cuatro bloques curvos que delimitan el parque, se propone la sustitución de los locales comerciales de planta baja por viviendas en dúplex o tríples con acceso independiente y una zona de jardín privado orientado hacia la zona verde.

Las parcelas destinadas a la tipología unifamiliar se han configurado con un frente igual o superior a 6 metros y un fondo de 18, salvo las situadas en los testeros orientados al Este cuya forma y dimensiones vienen determinadas por la propia geometría del solar.

Con carácter general, la edificación se plantea en los bordes de las manzanas, con una profundidad media de 12 a 14 m. para los bloques lineales y una altura de planta baja comercial más un número variable de plantas destinadas a vivienda, en función del ancho de la calle a la que de frente el inmueble y de su situación dentro del sector. Así, las edificaciones más cercanas a las avenidas de Fernández Ladreda y José Aguado son, por lo general, más altas que el resto, ya que, la altura de éstas se ha ido rebajando gradualmente hasta llegar a las inmediaciones de la barriada perteneciente a Puente Castro,

donde las viviendas unifamiliares planteadas tendrán únicamente planta baja más dos.

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

Las torres tienen por lo general más altura que el resto de los edificios situados en su entorno, ya que la proporción y estética de las mismas mejora considerablemente con una mayor esbeltez.

11.6 OTRAS DETERMINACIONES

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

12.-DESCRIPCIÓN CUANTITATIVA DE LA PROPUESTA

12.1 SUPERFICIE DEL SECTOR

En la Modificación Puntual del P.G.O.U. de León referente al sector y aprobada con carácter definitivo en virtud del Decreto 22/2002 de 14 de febrero de la Junta de Castilla y León, se ha delimitado el Sector de "La Lastra" con una superficie bruta de 944.914 m² que difiere únicamente en 625 m² respecto de la medición real realizada sobre el terreno (944.289 m²).

La superficie neta del mismo es de 662.399 m² al reservarse una superficie de 281.890 m² para zona verde del Sistema General de Espacios Libres, en cumplimiento de la afección impuesta por el Plan General.

12.2.-SUELOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

En función del coeficiente de edificabilidad asignado al Sector (0,7 m²/m²) y aplicable sobre la superficie bruta del mismo, la superficie edificable total es de 661.002 m².

Se estima que todo el terreno perteneciente al sector es uniforme ya que no existen circunstancias que aconsejen la introducción de coeficientes de homogeneización para cada una de las parcelas aportadas, por lo que se asigna un coeficiente unitario para todo el suelo inicial. No obstante, el Proyecto de Reparcelación podrá modificar este coeficiente o introducir otros nuevos en los casos de parcelas situadas dentro del ámbito del sector que dispongan de construcciones debidamente autorizadas y que sean anteriores a la aprobación del P.G.O.U.

En cumplimiento del artículo 19.2 de la vigente Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y de conformidad con el artículo 34.2.b del P.G.O.U. de León, los propietarios habrán de "ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, el suelo necesario para materializar la edificación equivalente al 10 % del coeficiente de aprovechamiento medio sectorial" ya que la actuación está incluida en un suelo Urbanizable Programado.

Los terrenos con aprovechamiento lucrativo son los destinados al uso residencial unifamiliar o plurifamiliar, contemplados en las Ordenanzas RU y RP respectivamente, así como los previstos para uso de equipamiento privado, que se rigen por la ordenanza E.

La superficie total de suelo residencial contemplada en la presente propuesta de ordenación asciende a 193.965 m², que supone un porcentaje aproximado del 20,5 por ciento del total del sector.

La superficie total de suelo destinado a equipamientos privados, según la propuesta de ordenación, es de 52.464 m² lo que supone un porcentaje ligeramente superior al 40 % de la superficie total de equipamientos.

12.3.-SUELOS SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

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

- La red viaria, rodada o peatonal, y los aparcamientos.
- El sistema de espacios libres y zonas verdes.

-La zona verde de Sistema General.

-Los equipamientos públicos.

-Las instalaciones urbanas.

12.3.1 LA RED VIARIA Y LOS APARCAMIENTOS

Ocupa una superficie de 218.490 m², incluyendo en dicha superficie tanto los viales rodados como los peatonales y las plazas de aparcamiento dispuestas en las márgenes de los viales o en los espacios exclusivamente destinados a aparcamientos y ligados a las vías públicas. No obstante, a efectos de cómputo, la totalidad de los viales peatonales están incluidos en el Sistema Local de Espacios Libres, tal como se especifica en los cuadros incluidos en el Anexo II.

En los planos de ordenación nº 21 y 22, incluidos dentro de la documentación gráfica adjunta, se detalla el trazado de las plantas y secciones de los viales propuestos —cuya anchura oscila entre los 12 metros mínimos indicados en el artículo 271 de las ordenanzas del P.G.O.U. de León y los 43 metros que tiene el vial más amplio— con especificación y acotación de las zonas destinadas a calzada, aceras y pasos de peatones, así como la disposición de los elementos arbolados o de alumbrado público.

Se han dispuesto en superficie un total de 5.366 plazas de aparcamiento, de las que al menos, una cada cuarenta o fracción (2,5 %) estarán reservadas para minusválidos en cumplimiento del artículo 15 de la Ley 3/1998, de 24 de Junio, de la Junta de Castilla y León sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras y del Reglamento que la desarrolla.

El resto de las plazas de aparcamiento (122 plazas) hasta contabilizar la mitad de las 10.976 exigidas en aplicación del artículo 42.2.b de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se dispondrán en planta sótano ligadas a las parcelas de equipamiento privado E.2-N y E.2-Q.

En cada batería de aparcamientos en superficie, previstas en el plano nº 28, o en las 122 plazas subterráneas, reflejadas todas ellas en el Cuadro IX del Anexo II a la Memoria, se reserva un 2,5 % de plazas para discapacitados (138 en total), distribuidas de manera homogénea en cada una de ellas, de acuerdo a las especificaciones de los artículos 5 y 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras y con las dimensiones y condiciones de aproximación que se determinan en el Anexo III del mencionado reglamento.

12.3.2 EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Además de los 281.890 m² de terreno situados en las márgenes de ambos ríos y calificados como zona verde de Plan General, la propuesta de ordenación del sector incluye un total de 119.910 m² repartidos en diferentes parcelas para cubrir las necesidades del Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes del Plan Parcial y los 10.000 m² de zona verde de la Unidad de Actuación "La Lastra" incluidos dentro del ámbito del propio Plan.

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

En definitiva, el Sector "La Lastra" tiene reservados, sumando los conceptos anteriormente indicados, 401.800 m² de terreno para Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes, lo que representa un porcentaje del 42,55 % sobre el total de su superficie.

12.3.3 LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

En la propuesta de ordenación se reservan un total de 130.796 m² repartidos en varias parcelas distribuidas por el polígono para cubrir tanto las necesidades impuestas en el P.G.O.U. (10.000 m² para un centro de educación especial, 3 x 3.000 m² para tres deportivos de 1º nivel y 2.000 m² para un mercado), como las propias del Plan Parcial (20 m² por cada 100 m² construibles en el uso predominante).

Las parcelas destinadas a albergar los Reequipamientos impuestos en el P.G.O.U. de León son: La E.1-A para el mercado ur-

bano, al considerar que su superficie (3.257 m²) y su situación son idóneas para servir no solo a este sector sino también a las edificaciones situadas en los alrededores; la E.1-B (13.934 m²) para los tres deportivos de 1º nivel, ya que fue solicitada por el propio Ayuntamiento con el objetivo de unificar los equipamientos deportivos en la manzana donde está situado el Colegio de Huérfanos de Ferroviarios y el Polideportivo Municipal y la E.1-F (15.872 m²) para el Centro de Educación Especial, ya que, en dicha parcela existe un Centro con estas características, considerando además que éste tiene capacidad suficiente para cubrir las necesidades de la ciudad por lo que no se plantea la reserva de terreno para la construcción de un nuevo Centro. No obstante, si se considerara estrictamente necesario, podrían asignarse para dicho uso 10.000 m² mas, de la parcela de equipamiento público E.1-G.

De la superficie total de terreno destinada a equipamientos se detraen los 78.332 m² destinados a equipamientos públicos, destinándose los restantes 52.464 m² a equipamientos privados, ya que la nueva Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León lo permite, tal como se deduce del art. 39.2.a.

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

12.4 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Se definen como Coeficientes de Ponderación los valores correctores que se considera necesario aplicar sobre los usos permitidos, distintos del residencial, para compensar su inferior valor lucrativo.

Según el artículo 39.2.b de la Ley 5/1999 anteriormente mencionada, dichos coeficientes deberán estar fijados por el planeamiento, pero dado que el actual P.G.O.U. de León data de 1982 y no los contempla, éstos se han consensuado directamente con el Servicio Técnico del Excmo. Ayuntamiento y son los siguientes:

-Residencial	1
-Comercial incluido en edificios residenciales	1
-Otros usos compatibles incluidos en edificios residenciales	1
-Equipamiento ligado al servicio del automóvil	0,9
-Equipamiento Comercial, Oficinas y Administrativo	0,8
-Equipamiento Hotelero y Aparthotel	0,7
-Equipamiento de Espectáculos y Recreativo	0,7
-Equipamiento Sanitario-Asistencial	0,6
-Equipamiento Educativo y Socio-Cultural	0,5
-Equipamiento Deportivo	0,5

En el fondo, la nueva Ley lo que pretende es involucrar a la iniciativa privada en el desarrollo de los equipamientos urbanos, posibilitando para ello la ejecución de equipamientos privados y favoreciendo la fijación de unos coeficientes de ponderación que constituyan un aliciente para la inversión.

Con ello se persigue un doble objetivo: Por un lado liberar a las distintas Administraciones actuantes de las cargas que supone la construcción y mantenimiento de los diferentes equipamientos y por otro, la concreción y materialización en un plazo más corto de tiempo de los mismos, evitando la existencia, casi perenne, de solares vacíos en espera de asignación presupuestaria para la construcción de alguna dotación.

Partiendo del razonamiento anterior y adoptando como valor unitario el asignado al coeficiente del uso residencial y a los del uso comercial u otros usos compatibles incluidos en edificios residenciales, el resto de los coeficientes de ponderación que se introducen son siempre inferiores a la unidad, disminuyendo de forma inversamente proporcional a la inversión que sea preciso realizar para la puesta en funcionamiento del equipamiento y sobre todo a la rentabilidad de éste en función del uso al que se destine.

12.5-DESGLÓSE DE LAS SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	944.289 m ²
SUPERFICIES DE CESIONES OBLIGATORIAS	679.829 m ²
1 - Red viaria local y aparcamientos	199.697 m ²

1.1 - De Plan General	58.322 m ²
1.2 - De Plan Parcial	141.375 m ²
2 - Sistemas de espacios libres y Zonas verdes	401.800 m ²
2.1 - De Plan General	281.890 m ²
2.2 - De Plan Parcial	119.910 m ²
3 - Equipamientos Públicos	78.332 m ²
3.1 - De Plan General	21.000 m ²
3.2 - De Plan Parcial (Públicos)	57.332 m ²
SUPERFICIES DE APROVECHAMIENTO PRIVADO	264.460 m ²
4 - Parcelas Residenciales	193.965 m ²
5 - Equipamientos Privados	52.464 m ²
6 - Zonas Verdes Privadas	17.391 m ²
7 - Instalaciones Urbanas	640 m ²
12.6-DESGLÓSE DE LA EDIFICABILIDAD	
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	661.002 m ²
1 - Residencial Plurifamiliar	489.290 m ²
2 - Residencial Unifamiliar	59.520 m ²
3 - Comercial y Uso Terciario	60.405 m ²
4 - Equipamientos Privados	51.787 m ²

13.-PREVISIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

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

13.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES

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

La red de abastecimiento de agua para el sector, representada gráficamente en el plano nº 30, es del tipo mixto, con anillos formando una red mallada en el centro del sector y ramales ramificados en las zonas perimetrales. Discurrirá tendida bajo las aceras en las que se prevé la existencia de un mayor número de acometidas, con unos diámetros que dependerán de la zona a servir, pero siempre con un mínimo de 100 mm. debido a las tomas para hidrantes de incendios exigidas por el Ayuntamiento de León.

El enganche de toda la red se realizará mediante conexión con el emisario de reciente construcción que discurre paralelo al cauce del río Torío, en el que se ha dejado prevista una derivación de 300 mm. de diámetro para abastecer al sector. El punto de situación de dicha conexión estará situado en la intersección del mencionado emisario con el vial que cruza el río Torío.

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

No obstante, teniendo en cuenta que por las avenidas de Fernández Ladreda y Alcalde Miguel Castaño discurren sendas tuberías de 70 y 100 mm. de sección, los bloques con fachadas a estas calles tomarán directamente sus acometidas de las mencionadas tuberías.

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

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

En función del núcleo de población (de 12.000 a 50.000 Hab.) se considerará un consumo medio de 300 litros por habitante y día, incluyendo en dicha cantidad la parte proporcional de riego de las zonas verdes privadas, y un coeficiente punta de 2 para obtener el consumo diario máximo, ya que el número de viviendas es superior a 1500.

Los hidrantes tendrán un diámetro de 100 mm. según homologación municipal y dispondrán de un caudal de 1.000 l/m y una presión mínima de 10 m.c.d.a.

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

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

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

13.2 RED DE SANEAMIENTO

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

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

La red de pluviales se resuelve mediante la ejecución de unos colectores principales que discurren a lo largo de los viales dispuestos en la dirección norte-sur, resolviendo el resto de viarios con trazados transversales de menor sección. Estos colectores se van empalmado entre sí, tal como se observa en el plano nº 33, y terminan vertiendo directamente al cauce del río Torfo. Para su dimensionamiento se estimará un mínimo de 160 litros por segundo y hectárea.

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

En cuanto a la recogida de aguas fecales, a excepción de las parcelas con fachada a las avenidas de Fernández Ladreda y Alcalde Miguel Castaño que acometen directamente a los colectores municipales de 60 y 40 cm. de diámetro que discurren por ellas, el resto de la red se diseña en forma de espina de pez, con un esquema similar al de las aguas pluviales y se entronca con la red existente en la arqueta final de la que parte el colector hacia la depuradora.

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

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

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

13.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Según las informaciones facilitadas por IBERDROLA, S. A., para suministrar energía eléctrica al sector, será preciso la realización de dos nuevas líneas de media tensión (M.T.) de 20 Kv, que partirán desde la Subestación Transformadora Repartidora (S.T.R.) "Puente Castro" y entrarán en el polígono por el nuevo puente sobre el río Torfo. Además, como apoyo en caso de avería en una de las líneas nuevas, se prevé reformar la línea existente en la actualidad.

La red principal tendrá forma de anillo, se dispondrá en el núcleo central del polígono y estará interconectada entre sí mediante 14 centros de transformación (C.T.) dotados cada uno de dos transformadores con una potencia unitaria máxima de 630 kVa. (550 kW), capaz de garantizar el suministro eléctrico en todo momento. Desde

los centros de transformación y tendidas por el viario y/o por los espacios de uso y dominio público, partirán las canalizaciones necesarias para dar servicio a las edificaciones previstas y al alumbrado público.

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

Las previsiones de cálculo de la potencia necesaria se realizan de acuerdo a lo indicado en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (MI-B.T. 010), en función del tipo de edificación y del grado de electrificación de las viviendas.

Para las viviendas unifamiliares se considera un nivel de electrificación elevado, que corresponde a una potencia de 8.000 w, mientras que para el resto de los bloques de viviendas se estima un grado de electrificación medio, con una potencia de 5.000 w. Además, en función del elevado número de viviendas se estima un coeficiente de simultaneidad de 0,4.

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

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

No obstante, la carga correspondiente al equipamiento destinado a centro comercial se evaluará a razón de 200 w/m² en previsión de mayores consumos.

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

- En general 100 w/m²
- Centros religiosos 50 w/m²
- Centros de Enseñanza 300 w/plaza
- Mercado 30 Kw
- Deportivo 50 Kw
- Sanitario 150 Kw

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

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

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

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

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

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

13.4 RED DE TELEFONÍA Y CABLE

Al igual que la red de energía eléctrica, se ha previsto una red de telefonía subterránea atendiendo a las recomendaciones de la Compañía Telefónica Nacional de España, cuyo trazado se efectuará

según plano, instalando las canalizaciones, cámaras y arquetas según normas de la propia Compañía.

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

- Viviendas	2,0 líneas/vivienda
- Locales comerciales	2,0 líneas/local
- Uso administrativo	1,0 línea/6 m ²
- Equipamiento social/docente	1,0 línea/ 30 m ²

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

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

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

13.5 RED DE GAS NATURAL

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

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

- Uso residencial	40.000 Kcal/h viv.
- Uso no residencial	70 Kcal/h. m ³
- Coeficiente de simultaneidad	0,15 (sin calefacción)
- Coeficiente de simultaneidad	0,35 (con calefacción)

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

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

13.6 RED DE RECOGIDA NEUMÁTICA DE BASURAS

En virtud del convenio firmado en mayo de 1999 entre los propietarios de terreno del sector "La Lastra" y el Excmo. Ayuntamiento de León, en el presente Plan Parcial se reserva una parcela de 2.229 m² para la construcción de la Central de Recogida Neumática de Residuos Sólidos Urbanos (R.S.U.), cuya construcción corre a cargo del Excmo. Ayuntamiento y cuya capacidad deberá ser suficiente para admitir tanto la basura del Casco Antiguo de la ciudad como la del nuevo polígono donde se instala.

La parcela destinada para la ubicación de la Central de Recogida Neumática de Residuos Sólidos Urbanos (E.1-K) se ha considerado —en virtud de su cesión obligatoria y al amparo del artículo 38.d de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León— como un equipamiento de Sistema Local ya que no figura como Sistema General en la modificación del P.G.O.U. de León aprobada con carácter definitivo por el Decreto 22/2002 de 14 de febrero de la Junta de Castilla y León.

A partir de la Central se ejecutará un sistema de tuberías de acero, de 50 cm. de diámetro y distintos espesores, que discurrirán tendidas por el terreno según se indica en el plano correspondiente.

Los buzones para la recogida selectiva de las basuras se distribuirán uniformemente en las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares. Los bloques destinados a viviendas plurifamiliares y los equipamientos deberán reservar en su planta sótano un cuarto para la instalación de los conductos y las válvulas o registros necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

Los buzones estarán conectados con cámaras estancas controladas por un ordenador instalado en la central de recogida de basura, de forma que cuando éste detecte la presencia de un determinado volumen de residuos en las cámaras, las turbinas se accionan succionando hasta la central todo el material situado en el interior de las tuberías.

El Proyecto de Urbanización deberá realizar un cálculo pormenorizado de la instalación.

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

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

En este caso concreto, al tratarse de un polígono cuyo suelo está clasificado en el P.G.O.U. como Urbanizable Programado (actualmente Urbanizable Delimitado), no requiere realizar un estudio de impacto ambiental, no obstante, sí se cree conveniente expresar el impacto ambiental que pueda derivarse de la implantación de las construcciones o de la actividad que en ellas pueda realizarse.

En cuanto al movimiento de tierras y a pesar de los rellenos necesarios para el tendido y formación de pendientes de las calles, se puede afirmar que no se modifica sustancialmente la configuración topográfica del terreno, básicamente llano y con una ligera pendiente hacia la confluencia de los dos ríos.

La realización de la propuesta obligará a talar algunos árboles existentes en la zona, si bien se intentarán recuperar algunos de ellos. No obstante, la gran masa arbórea situada en los márgenes de ambos ríos se conserva en su totalidad.

Tampoco existe variación alguna de curso de agua —la antigua presa existente en la zona está en desuso— ni emisiones contaminantes, al tratarse de un sector plenamente residencial.

La previsión de impactos visuales es nula al no entorpecer las construcciones previstas ningún elemento o edificación reseñable y dado que se diseña un sector con amplias zonas peatonales y grandes zonas verdes, éstas minimizan totalmente los impactos negativos.

En cuanto al impacto que puedan producir los residuos, la implantación del sistema de recogida neumática de basuras elimina completamente dicho impacto.

Respecto de la incidencia de la ordenación propuesta en las áreas colindantes, ésta es totalmente positiva ya que los nuevos viarios, con secciones superiores a las actuales, dan continuidad al trazado de las calles existentes y las edificaciones propuestas representan una transición de alturas edificables respecto de las construcciones existentes.

Por otro lado, la barrera que representan los dos ríos, así como las mencionadas plantaciones de arbolado en los márgenes de ambos constituyen un filtro lo suficientemente potente para minimizar la incidencia de la ordenación propuesta con el vecino asentamiento de Puente Castro.

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

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

Este planeamiento se adecua a la legislación plena y básica, así como a la supletoria general —autonómica de ordenación del territorio y suelo— y normativa del P.G.O.U. de León vigentes, que a continuación se enumeran:

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

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

- Reglamento de Planeamiento, en su parte concordante con la tabla de vigencias según Decreto n° 223/1999 de 5 de agosto, de la Junta de Castilla y León.

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

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

- Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de León cuya aprobación definitiva fue publicada en el *Boletín Oficial de Castilla*

y León el 30 de julio de 1982 y modificaciones posteriores, principalmente la referente al Sector "La Lastra" aprobada con carácter definitivo en virtud del Decreto 22/2002 de 14 de febrero de la Junta de Castilla y León.

En especial se hace referencia a la adecuación de las reservas legales para Dotaciones, Espacios Libres de dominio y uso público y Plazas de Aparcamiento que establece el artículo 42.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Dichas reservas indicadas en la "Descripción Cuantitativa de la Propuesta" son suficientes para cubrir las exigencias legales y deberán cederse de forma gratuita al Excmo. Ayuntamiento.

En la siguiente tabla se establece la comparación entre las dotaciones mínimas exigidas y las previstas en el Plan Parcial.

DOTACIÓN	LEY 5/1999	PLAN PARCIAL
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	20 m ² por cada 100 m ² construibles en el uso predominante 109.910 m ²	109.762 m ²
EQUIPAMIENTOS	20 m ² por cada 100 m ² construibles en el uso predominante 109.796 m ²	109.762 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	2 plazas (1 pública) por cada 100 m ² construibles en el uso predominante. 5.488 Plazas de uso Público 5.488 Plazas de uso Privado	5.488 Plazas de uso Público

El número de plazas de aparcamiento exigidas para uso privado (5.488 plazas) se cubre sobradamente con las reservas de plazas definidas en el artículo 242.5 del Plan General, ya que éste prevé las siguientes:

- Viviendas 1 plaza/vivienda 4.627 plazas
- Locales Comerciales 1 plaza/75 m² construidos: 805 plazas
- Equipamientos Depende del uso

Contabilizando únicamente las plazas de aparcamiento correspondientes a las viviendas y a los 60.405 m² construidos de locales comerciales se obtiene un total de 5.432 plazas, por lo que las restantes (56 plazas) serán superadas con creces por las plazas que deberán reservar los equipamientos, tanto públicos como privados, en función de su uso.

Por lo que se refiere a la adecuación a las determinaciones del P.G.O.U. y de la Modificación del mismo, el presente Plan Parcial de Ordenación cumple adecuadamente con todas y cada una de ellas y en particular con las siguientes:

- Se cumplirán las condiciones en cuanto al Sistema de Actuación (Compensación) y a la iniciativa de su desarrollo (Iniciativa Privada).
- La diferencia entre la superficie del sector (944.289 m²) y la indicada en la Modificación del P.G.O.U. de León (944.914 m²) difiere en menos del 5 % de la superficie total grafiada en planos (artículo 24).
- Se respeta el aprovechamiento máximo (0,7 m²/ m²) fijado para el sector, con una edificabilidad total para uso residencial y otros usos compatibles de 661.002 m² inferior a los 661.440 m² permitidos.
- Se respeta igualmente el número máximo de viviendas indicado en el Art. 274 de la modificación del P.G.O.U. ya que las 4.627 viviendas propuestas son inferiores a las 4.630 viviendas permitidas.

- Se mantienen y en algunos casos se incrementan las afecciones impuestas en el Plan General, reflejándose en la siguiente tabla la comparación entre las superficies mínimas exigidas y las previstas en el Plan Parcial.

AFECCIONES	MODIFICACIÓN P.G.O.U.	PLAN PARCIAL
VIARIO DE PRIMER NIVEL	43.100 m ²	58.322 m ²
ZONA VERDE DE S.S.G.G	281.800 m ²	281.890 m ²
ZONA VERDE DE LA UNIDAD	10.000 m ²	10.000 m ²

DE ACTUACIÓN "LA LASTRA"

AFECCIONES	MODIFICACIÓN P.G.O.U.	PLAN PARCIAL
REEQUIPAMIENTOS		
1 - Mercado Urbano	2.000 m ²	
2 - Educativo Especial	10.000 m ²	Total 21.000 m ²
3 - Deportivo 1º Nivel	3 x 3.000 m ²	

- Igualmente se mantienen o amplían las Dotaciones Urbanísticas señaladas en la Modificación del Plan General

DOTACIONES URBANÍSTICAS	MODIFICACIÓN P.G.O.U.	PLAN PARCIAL
1 - Coto Escolar	10.000 m ²	10.000 m ²
2 - Colegio Sdo. Corazón	10.000 m ²	15.872 m ²
3 - Central R.S.U.	2.000 m ²	2.229 m ²

- El aprovechamiento medio resultante para el sector, calculado de acuerdo a las reglas establecidas en el artículo 39 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, resulta ser de 0,99789 m²/m² (9.979 m²/Ha), inferior por lo tanto al máximo permitido en el artículo 36 de la mencionada Ley (10.000 m²/Ha).

El aprovechamiento medio del sector se ha calculado dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del mismo (661.002 m²) entre los 662.399 m² de su superficie neta (944.289 m² de superficie bruta menos 281.890 m² de Zona Verde de Sistema General, ya que las parcelas públicas existentes en el mismo han sido adquiridas de forma onerosa).

- En cuanto a la edificabilidad asignada en los Planos-Fichas correspondientes a los Equipamientos Privados, conviene indicar que se ha expresado siempre en el uso predominante, debiendo aplicar en cada caso, para determinar la edificabilidad real, el coeficiente de ponderación que le corresponda en función del uso o usos a los que se destinen.

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

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

16.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

En el apartado tercero de la presente Memoria ha quedado suficientemente justificada la necesidad, conveniencia y oportunidad del desarrollo urbanístico del sector "La Lastra".

16.2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE TERRENOS

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

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

16.3 RELACIÓN DE FINCAS INCLUIDAS EN LA ACTUACIÓN

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

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

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

16.4 MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización serán ejecutadas y sufragadas en su totalidad por los propietarios del sector, que se constituyen en promotores de la actuación urbanística, debiéndose redactar el correspondiente

Proyecto de Urbanización que incluye las obras de urbanización, al que deberán ajustarse las alineaciones y rasantes previstas en el Plan Parcial.

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

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

16.5 SISTEMA DE ACTUACIÓN

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

- Es un sistema preferente según el propio Plan General de Ordenación Urbana de León.

- La iniciativa no ha partido de la Administración sino de los propietarios, que deberán constituirse en Junta de Compensación.

- Los medios económicos del Ayuntamiento para este fin suelen ser limitados, por lo que se suele dejar a la iniciativa privada.

16.6-PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La ejecución de las obras de urbanización del sector "La Lastra" se desarrollará en una sola etapa de cuatro años de duración, contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

16.7-CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS O INFRAESTRUCTURAS DESTINADOS A DOTACIONES COMUNITARIAS

Según se especifica en el texto del convenio firmado entre el Excmo. Ayuntamiento de León y los Propietarios de terrenos del sector "La Lastra", incluido en el Anexo V, éstos últimos se comprometen a ejecutar dos puentes sobre los ríos Torfo y Bernesga, así como la prolongación del vial correspondiente al puente sobre el río Torfo hasta su conexión con la carretera del cementerio.

Las obras necesarias para la materialización de las mencionadas infraestructuras deberán incluirse dentro del conjunto de trabajos necesarios para la urbanización del polígono, por lo que su plazo de ejecución coincide con el ya apuntado en el apartado anterior, salvo que, al tratarse de actuaciones situadas en el exterior de la delimitación del sector y por causas ajenas a los propietarios, no puedan realizarse tales obras o se produzca un retraso en la ejecución de las mismas.

16.8 CAPACIDAD FINANCIERA DEL PROMOTOR

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

16.9-CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

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

16.10 PRESTACIÓN DE GARANTÍAS

Para garantizar el cumplimiento de los compromisos anteriormente expuestos, los propietarios de terreno del sector deberán pre-

sentar una garantía por un importe correspondiente al 6 % del coste total de las obras de urbanización del polígono, según la valoración que se especifica en el Estudio Económico del presente Plan Parcial.

17.-RELACIÓN DE PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENANZAS

CAPÍTULO I.-GENERALIDADES

Art. 1.-NATURALEZA JURÍDICA

El presente Plan Parcial constituye el instrumento de desarrollo de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de León y la Modificación Puntual del mismo referente al sector "La Lastra" aprobada con carácter definitivo en virtud del Decreto 22/2002, de 14 de febrero, de la Junta de Castilla y León, publicado en el *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 36 de 20 de febrero de 2002 y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de 5 de julio del mismo año.

Art. 2.-ÁMBITO TERRITORIAL

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

Art. 3.-OBLIGATORIEDAD

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

Art. 4.-ÓRGANOS ACTUANTES

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

Art. 5.-VIGENCIA

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

Art. 6.-MODIFICACIONES

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

Art. 7.-DOCUMENTACIÓN

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

Art. 8.-INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS

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

2 - En el supuesto de discordancias entre planos, prevalecerá el que regule específicamente el aspecto de la ordenación de que se trate y, en último caso, las posibles dudas serán resueltas por la Administración actuante en base al conjunto de la documentación y a las finalidades y objetivos que ésta pretende.

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

CAPÍTULO II.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 9.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo comprendido en el ámbito de este Plan Parcial está clasificado como Suelo Urbanizable Programado en el vigente Plan

General de Ordenación Urbana de León y se corresponde con la categoría de Suelo Urbanizable Delimitado contemplado en el artículo 14 de la Ley 5/1999.

Art. 10.-USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE

El P.G.O.U. de León y más concretamente la Modificación del mismo referente al sector "La Lastra" aprobada ya con carácter definitivo, establece como uso principal o predominante para el sector y por lo tanto es de obligado cumplimiento en el ámbito territorial del mismo, el uso Residencial con nivel intensivo de nivel medio y alto.

Art. 11.-USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

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

Art. 12.-ORDENANZAS DE ZONA

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

- Residencial Unifamiliar (RU)
- Residencial Plurifamiliar (RP)
- Equipamientos (E)
- Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas (ZV)
- Instalaciones Urbanas (IU)
- Viario y Comunicaciones (V)

Art. 13.-COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

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

-Residencial	1
-Comercial incluido en edificios residenciales	1
-Otros Usos Compatibles incluidos en edificios residenciales	1
-Equipamiento ligado al servicio del automóvil	0,9
-Equipamiento Comercial, Oficinas y Administrativo	0,8
-Equipamiento Hotelero, Espectáculos y Recreativo	0,7
-Equipamiento Sanitario-Asistencial	0,6
-Equipamiento Educativo y Socio-Cultural	0,5
-Equipamiento Deportivo	0,5

Art. 14.-ESTUDIOS DE DETALLE

1 - En principio, no son exigibles Estudios de Detalle para el desarrollo de ninguna de las Unidades Residenciales o Equipamientos incluidos en este Plan Parcial. No obstante, en caso de redactarse alguno, su formulación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 5/1999 y a las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de León, debiendo justificarse adecuadamente sus modificaciones.

2 - Además podrán redactarse Estudios de Detalle para modificar las alturas fijadas en el Plan Parcial cuando se trate de actuaciones para completar manzanas edificatorias ya existentes en los bordes del Sector o cuando existan problemas para absorber la edificabilidad.

Art. 15.-PARCELACIONES

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

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

Art. 16.-PARCELA MÍNIMA

Salvo lo indicado en el artículo 35 de las presentes Ordenanzas, no se establece una parcela mínima con carácter general, siendo las Ordenanzas de cada zona las que definan sus características en cada caso.

Art. 17.-PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1 - El sector "La Lastra" será objeto de un único Proyecto de Urbanización, de acuerdo con lo establecido en la ordenación de este

Plan Parcial, la legislación vigente (capítulo VII del Reglamento de Planeamiento en su parte concordante con la tabla de vicencias y Ley 5/1999) y las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

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

También deberá incluir la totalidad de las conexiones exteriores necesarias para el viario y las infraestructuras, como son los puentes sobre los ríos Bernesga y Torío y la prolongación del vial que atravesando este último empalma con la carretera del cementerio.

3 - En cumplimiento de los artículos 5 y 35 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, el Proyecto de Urbanización deberá asegurar el número total de plazas (138) destinadas a los discapacitados o personas con movilidad reducida, con las dimensiones y condiciones de aproximación que se determinan en el Anexo III del mencionado reglamento. Dichas plazas deberán distribuirse de manera homogénea en cada una de las baterías de aparcamientos diseñadas en el Plan Parcial y reflejadas en el plano nº 28.

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

5 - Las soluciones incluidas en el proyecto de urbanización deberán ofrecer:

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

CAPÍTULO III.-TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS

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

Art. 18.-CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN

-Parcela

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

-Solar

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

-Linderos

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

-Alineación obligatoria

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

-Límite de la edificación

Línea que delimita el perímetro edificable de cada edificio.

-Edificación perimetral

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

-Superficie de parcela

Dimensión de la proyección horizontal de la parcela.

-Parcela edificable

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

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

–Fondo de parcela

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

Art. 19.-CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

–Retranqueos

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

–Rasantes

Perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles resultantes de la urbanización.

–Fachadas

Paramentos que cierran y delimitan verticalmente la edificación.

–Fachada principal

La que da frente a un vial, plaza o espacio público desde el cual se accede al edificio.

–Fachada trasera

La opuesta a la fachada principal.

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

–Superficie bruta

Superficie total del sector.

–Superficie neta

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

–Índice de aprovechamiento

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

–Aprovechamiento medio

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

–Ponderación de usos

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

–Coeficientes de ponderación

Indices correctores necesarios para convertir la superficie de los usos permitidos al valor unitario de referencia que se asigna al uso predominante.

–Densidad de viviendas

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

–Unidad residencial

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

–Uso principal o predominante

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

–Usos permitidos

Los expresamente admitidos para el sector por las presentes Ordenanzas.

–Usos prohibidos

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

–Usos compatibles

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

–Edificios, usos e instalaciones fuera de ordenación

Aquellos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Parcial e incompatibles con el mismo.

Art. 21.-CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DE LA ORDENACIÓN.

–Superficie ocupada de suelo

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

–Superficie edificada en planta

Superficie realmente construida en cada planta.

–Superficie edificada total

Suma de las superficies construidas en todas las plantas.

–Superficie edificable

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

–Edificabilidad

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

–Patio libre

Superficie privada situada sobre rasante y libre de edificación.

–Patio ocupado

Superficie privada situada sobre rasante y de posible ocupación en planta baja.

–Patio de manzana

Espacio libre situado en el interior de las manzanas edificables cerradas.

Art. 22.-TIPOS DE EDIFICACIÓN

–Edificación según alineación de vial

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

–Edificación aislada

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

–Edificación adosada

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

–Edificación entre medianeras

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

–Edificación en hilera

Conjunto de viviendas unifamiliares unidas por sus dos linderos laterales a otras edificaciones similares situadas en las parcelas colindantes, con independencia de su posición respecto de la alineación a vial.

–Edificación en manzana

Construcción que responde a la forma de ordenación de la totalidad de la manzana, tal como se define en los planos de ordenación del Plan Parcial.

–Bloque

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

–Torre

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

Art. 23.-CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS

–Altura de la edificación

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

–Altura máxima de la edificación

Máxima dimensión permitida en las Ordenanzas para cada edificio, expresada en los Planos-Ficha de la ordenación en número de plantas y en metros.

–Altura libre de pisos

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

–Sótano

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

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

–Semisótano

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

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

–Planta baja

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

–Planta piso

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

–Cubierta

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

–Portal

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

–Pieza habitable

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

CAPÍTULO IV.–NORMAS DE URBANIZACIÓN

Art. 24.–RED VIARIA

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

La red viaria deberá cumplir las disposiciones que le afecten tanto de la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras como del Reglamento que la desarrolla, aprobado por el Decreto 217/2001 de 30 de agosto.

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

1 - Viales peatonales

Los viales peatonales son los previstos como tales en los planos del Plan Parcial, pudiendo estar reservados exclusivamente para peatones o ser compartidos con vehículos rodados con tráfico lento (viales de coexistencia).

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

Su pendiente transversal no será superior al 2 %, estando comprendida la pendiente longitudinal entre el 0,5 y el 2 %. En cualquier caso, la solución constructiva que se adopte deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales o de riego.

Los materiales a emplear en la pavimentación deberán diversificarse de acuerdo con la función que tengan asignada (circulación de personas, circulación rodada, lugares de estancia, cruces, etc.), pudiendo emplearse materiales naturales (piedras naturales, adoquines de granito, cantos rodados de tamaño superior a 40 mm., gravilla, etc) ó

materiales artificiales (mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón estampado, baldosas hidráulicas y elementos prefabricados), y reunirán las siguientes características:

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

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

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

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

2 – Viales rodados

Las aceras y viales tendrán el ancho y las características señalados para cada tipo de sección en los planos números 21 y 22 del Plan Parcial.

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

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

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

Las glorietas propuestas en el presente Plan Parcial que afecten al sistema de carreteras dependiente del Ministerio de Fomento, y en especial la situada en la confluencia de la avenida de Fernández Ladreda con la prolongación de la de José Aguado, deberán cumplir las recomendaciones sobre glorietas de mayo de 1989 del actual Ministerio de Fomento.

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

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

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

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales. A tal fin, se rebajarán en rampa los bordillos de las aceras en los pasos de peatones, prohibiéndose una diferencia de cota superior a 1 cm. entre el bordillo rebajado y la calzada.

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

3 – Aparcamientos

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

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

Las plazas destinadas a discapacitados deberán distribuirse de forma homogénea en cada una de las baterías y tendrán, según el Anexo III al mencionado Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, las mismas dimensiones que las restantes plazas pero contarán obligatoriamente con unas superficies anexas destinadas a zona de acercamiento, que puede ser compartida por dos plazas contiguas, con unas dimensiones mínimas de 1,20 y 1,50 metros de ancho adosadas respectivamente a uno de los lados mayores y menores del área de la plaza. Además, deberán cumplir el resto de las condiciones incluidas en el mencionado artículo 5 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Los aparcamientos en batería situados en calles cuya anchura sea igual o inferior a 20 m. se dispondrán en grupos de tres plazas seguidas como máximo, separando dos grupos consecutivos por una banda de anchura variable en la que se puedan plantar al menos dos árboles para reducir el impacto visual.

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

4 - Alcorques

Las aceras definidas en los planos según el tipo de sección, dispondrán de árboles alineados y situados en alcorques.

Los alcorques tendrán sección cuadrada o circular, con una dimensión mínima de anchura o diámetro de 1,00 m. salvo en los situados entre las plazas de aparcamiento de las baterías donde dicha medida se podrá reducir hasta 0,85 m.

Art. 25.-ABASTECIMIENTO DE AGUA

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

La disposición y trazado de la red será el descrito en los Planos y Memoria del Plan Parcial, debiendo cumplir además las Ordenanzas Municipales y las Normas propias del Servicio de Aguas.

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

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

La red de riego de las calles y espacios verdes públicos será totalmente independiente de la de abastecimiento de agua potable. Para ello se construirán nuevos pozos y se aprovecharán algunos de los existentes en el sector.

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

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

Por debajo de la red de abastecimiento de agua únicamente podrá tenderse la red de saneamiento, disponiéndose el resto de las infraestructuras por encima de ésta. Así mismo deberá mantener una

distancia mínima de 50 cm, tanto en vertical como en horizontal, con la conducción de gas.

Art. 26.-SANEAMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 27.-ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 28.-TELEFONÍA Y CABLE

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

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

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

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

Art. 29.-GAS NATURAL

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

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

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

Las tuberías se dispondrán paralelas a los tendidos de las restante infraestructuras, si bien debido a la peligrosidad que representa una eventual fuga en la red de gas, ésta deberá situarse siempre a un nivel superior al del resto de las conducciones, excepto la telefónica

que podrá situarse por encima y con una separación horizontal mínima superior a 50 cm.

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

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

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

Art. 30.-RECOGIDA NEUMÁTICA DE BASURAS

Las tuberías de la red del sistema neumático de recogida de basuras serán de acero, de 50 cm. de diámetro y distintos espesores en función de los tramos. Se tenderán empotradas en el terreno según se indica en el plano correspondiente, a una profundidad mínima de 50 cm.

Los buzones para depositar las basuras se instalarán en el interior de los edificios destinados a vivienda plurifamiliar, en un cuarto específico situado en la planta baja o en el propio portal del inmueble.

Además se dispondrán buzones exteriores, tal como se indica en el plano correspondiente, para el servicio de las viviendas unifamiliares y otros usos generales.

Art. 31.-ZONAS VERDES

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

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

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

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

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

Los espacios de estancia y circulación así como las dotaciones y servicios que puedan llegar a construirse dentro de las zonas verdes, ocupando una superficie máxima del 5 % de éstas, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios, incluidos los de movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

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

CAPÍTULO V.-NORMAS DE EDIFICACIÓN

Art. 32.-DEFINICIÓN

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

Art. 33.-TIPOS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1 - El Plan Parcial contempla para la ordenación física de las zonas edificables los dos tipos básicos de edificación: Aislada o Según Alineación de vial, permitiéndose desdoblarse éstos en las diferentes variantes incluidas en el artículo 21 de las presentes Ordenanzas.

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

PARÁMETROS COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN

Art. 34.-OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

No se define la ocupación máxima de parcela ya que en el presente Plan Parcial está expresamente indicada la ocupación total de la edificación en planta baja, de acuerdo al concepto de Edificación Perimetral, tal como se indica en los Planos-Fichas de cada Unidad Residencial, permitiéndose únicamente los retranqueos indicados en las Ordenanzas correspondientes a cada zona.

Art. 35.-PARCELA MÍNIMA

1 - Se establece como parcela mínima de uso residencial aquella que permita consumir una edificabilidad igual a 1.500 m² y que cumpla las condiciones específicas impuestas en las Ordenanzas correspondientes a cada zona. En ningún caso se aplicará subsidiariamente el concepto de parcela mínima indicado en el P.G.O.U. de León.

Para otros usos distintos al residencial la parcela mínima será la especificada en la Ordenanza correspondiente.

2 - No podrán adjudicarse como fincas independientes parcelas inferiores a la mínima definida en el párrafo anterior, conforme al Art. 93 del R.G.U., salvo en las Unidades Residenciales R-29 y R-32 para las que se fijan condiciones especiales.

3 - No obstante lo dicho en el párrafo anterior, las parcelas resultantes de la ordenación que no alcancen la consideración de parcela mínima y estén situadas en el perímetro del sector, podrán adjudicarse como fincas independientes siempre que se agreguen a otras parcelas edificables situadas en el exterior del mismo, cumplan las demás determinaciones del planeamiento y sea aportado por sus propietarios el compromiso de agregación a otras fincas en el Proyecto de Actuación y Reparcelación. Dichas parcelas no tendrán la consideración de solares ni se podrá edificar sobre ellas en tanto no se lleve a cabo su agregación a las que queden sujetas en su adjudicación.

Art. 36.-CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD

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

Los porches o soportales de uso privado, situados en bloques con viviendas unifamiliares en planta baja, computarán igualmente al 50 % cuando se fragmenten permitiendo incorporar su superficie a la de las propias viviendas.

2 - No computarán a efectos de superficie máxima edificable, los patios libres de parcela, de manzana o de luces; las plantas de sótano o semisótano con independencia de su uso; los trasteros ubicados en la planta bajo cubierta así como los cuartos de instalaciones, salas de reunión, tendederos u otros ubicados en la misma planta, siempre que se destinen al uso exclusivo de las comunidades de propietarios; los soportales de uso público o los de uso privado que no se individualicen; las rampas de acceso a garajes situadas en el exterior de los edificios; los cuerpos salientes abiertos y las construcciones o edificaciones auxiliares que se puedan realizar en los espacios libres o zonas verdes privadas mancomunadas de las Unidades Residenciales.

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

Art. 37.-ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

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

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

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

4 - La altura máxima es la indicada en los Planos-Fichas de ordenación de cada Unidad Residencial o en las presentes Ordenanzas.

La altura medida en número de plantas se expresa por medio de unas siglas indicativas, donde B significa planta Baja y el número que sigue representa las plantas de piso que se pueden construir.

5 - Por encima de la altura máxima reguladora sólo se permitirá lo especificado en el artículo 57 B.1, 2, 3 y 4 de las Normas del P.G.O.U. de León y los usos autorizados en el artículo 36.2, 36.3 y 45.3 de las presentes Ordenanzas.

6 - En las edificaciones residenciales no se permitirán variaciones del número de plantas, ni en más ni en menos, respecto del número indicado en los Planos-Fichas correspondientes, no siendo de aplicación las determinaciones al respecto indicadas en el P.G.O.U. de León.

Art. 38.-ALTURA LIBRE DE PLANTAS

1 - La altura libre mínima de las plantas Sótano o Semisótano destinadas al uso de garaje-aparcamiento, servicios del edificio y trasteros será de 2,30 metros en cualquier punto, pudiendo rebajarse dicha altura un máximo de 20 cm. para paso de instalaciones salvo en los pasillos de circulación y puntos de cruce con las instalaciones generales. Para los restantes usos permitidos la altura libre mínima será de 2,80 metros.

2 - La altura libre mínima de la planta baja será, en general, de 2,80 metros, pudiendo reducirse hasta 2,50 en vestíbulos y portales. Se exceptúan de esta norma las viviendas construidas en planta baja, cuya altura libre será la definida para las plantas de piso.

La altura libre máxima de la planta baja será en general de 3,80 metros, salvo en los edificios destinados a equipamientos, públicos o privados, en los que podrá ser superior en función del uso.

La altura máxima de la planta baja entre suelo y techo sin terminar será de 4,50 metros.

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

Art. 39.-TRATAMIENTO DE FACHADAS

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

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

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

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

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

Art. 40.-ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

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

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

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

Art. 41.-CUERPOS SALIENTES

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

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

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

Debido a su propia geometría, se prohíben los vuelos en las torres elípticas.

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

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

Art. 42.-ELEMENTOS SALIENTES

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

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

2 - El vuelo de los elementos salientes tendrá las limitaciones indicadas en el artículo 65.2 de las Ordenanzas del P.G.O.U. de León.

Art. 43.-OTROS ELEMENTOS VOLADOS

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

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

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

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

Art. 44.-ALEROS Y CORNISAS

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

2 - Con carácter general se prohíben los aleros y cornisas en los cuerpos desarrollados exclusivamente en planta baja, debiendo resolverse los mismos con cubiertas planas. También se permiten las cubiertas inclinadas con faldones ocultos tras petos de obra que mantengan la vertical de la fachada.

Art. 45.-GÁLIBO DE LA CUBIERTA

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

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

2 - Por encima del volumen definido sólo podrá disponerse el cuarto de la maquinaria del ascensor y su escalera de acceso, las chimeneas y cuerpos de ventilación y las antenas de telecomunicaciones propias del edificio.

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

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

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

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

Art. 46.-GARAJES - APARCAMIENTOS

1 - Como norma general para el uso residencial, dentro de cada parcela se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 m² construibles en dicho uso (Art. 42 de la L.U.C. y L).

Para otros usos compatibles con el residencial, ya sean en edificios exclusivos o en ocupación parcial, se utilizarán los estándares marcados en el Art. 174 de las Ordenanzas del P.G.O.U. de León.

2 - Los edificios que se construyan en el sector deberán tener capacidad suficiente para albergar el 100 % de las plazas de aparcamiento que les correspondan en virtud del número de viviendas o de otros estándares definidos en el P.G.O.U. o en la L.U.C. y L.

Únicamente, se exceptuarán de lo anteriormente indicado y por lo tanto podrán ampararse en el Art. 174.2 del P.G.O.U., los edificios que completando manzanas edificatorias situadas en los bordes del sector (Unidades Residenciales R-1, R-2, R-4 y R-5) cumplan los requisitos del mencionado artículo.

3 - Con exclusión de los accesos, islas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento instalada en el interior de una parcela edificable deberá preverse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,30 metros de ancho por 5,00 metros de longitud.

Las plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos, en cumplimiento del artículo 15 de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras y del Reglamento que la desarrolla, tendrán anexas unas zonas de aproximación con las dimensiones mínimas indicadas en el Anexo III al mencionado reglamento.

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

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

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

6 - El resto de las condiciones que deberán cumplir los garajes viene fijado en los artículos 143 y siguientes del P.G.O.U.

Art. 47.-CONDICIONES GENERALES

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

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

3 - En los casos en que la edificación se sitúe adosada por uno de sus laterales a otra parcela de diferente titularidad, no podrán abrirse huecos de iluminación hacia la mencionada parcela en la pared medianera, permitiéndose únicamente huecos de ventilación con las dimensiones máximas indicadas en el Código Civil.

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

Art. 48.-CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACION

1 - Los edificios que se construyan deberán atenerse a los Reglamentos y Disposiciones Oficiales vigentes al respecto. En ese sentido, todas las piezas habitables serán exteriores, debiendo tener huecos de iluminación y ventilación a calles, plazas o espacios públicos, a patios libres de parcela o a patios interiores de manzana que, al menos, reúnan las condiciones de dimensiones mínimas fijadas en el Art. 66.1 de las Normas del P.G.O.U. para los patios cerrados de parcela.

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

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

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

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

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

2 - Los conductos de evacuación de humos y gases serán preferentemente prefabricados y deberán estar aislados convenientemente.

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

Art. 50.-CONDICIONES DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES

1 - Todos los edificios deberán disponer en su interior de agua corriente potable, efectuándose la conexión a la red general de distribución mediante tubería de polietileno o polibutileno e intercalando una

llave de paso macho alojada en una arqueta de 30 x 30 cm. de medida interior, situada en la acera y adosada a la fachada del edificio, tal como se especifica en el artículo 83 del P.G.O.U.

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

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

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

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

6 - Los edificios estarán conectados obligatoriamente al sistema de recogida neumática de basuras previsto para el sector, por lo que deberán reservar en su planta sótano y/o baja un local para instalar en él las válvulas de aire o de basura y la boca de toma del mencionado sistema.

Art. 51.-CONDICIONES DE SEGURIDAD

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

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

ORDENANZA I: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

Art. 52.-ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1 - Se aplicará esta Ordenanza en todas las zonas grafiadas en el plano número 16 de Zonificación con la nomenclatura RU (Residencial Unifamiliar).

2 - El uso característico es el de vivienda y la tipología edificatoria es la unifamiliar adosada.

Art. 53.-CLASIFICACIÓN

1 - A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación se distinguen dos tipos de edificación residencial unifamiliar, que corresponden respectivamente a los códigos RU.1 (Residencial Unifamiliar de Borde) y RU.2 (Residencial Unifamiliar en Hilera).

2 - Edificación Residencial Unifamiliar de Borde (RU.1) es aquella que se dispone como remate de las edificaciones existentes y con la finalidad de completar una nueva manzana, permitiéndose que su construcción pueda desarrollarse conjuntamente o de forma independiente para cada parcela y que las superficies de éstas sean diferentes, estando reflejada como tal en el plano número 17 y en los Planos-Ficha correspondientes.

3 - Edificación Residencial en Hilera (RU.2) es la dispuesta formando pastillas lineales de diferente longitud, constituidas por viviendas de idénticas características y superficies, salvo las situadas en los testeros, y cuya construcción se plantea de forma conjunta para ofrecer una imagen unitaria y aprovechar racionalmente la planta sótano, estando reflejada como tal en el plano número 17 y en los Planos-Ficha correspondientes.

Art. 54.-PARCELACIONES

1 - La Unidad Residencial R.U.1-29 destinada al uso de Vivienda Unifamiliar de Borde, podrá dividirse en parcelas de menor dimensión y superficie variable, siempre que cumpla los requisitos de parcela mínima.

2 - Las Unidades Residenciales destinadas al uso de Vivienda Unifamiliar en Hilera (R.U.2) podrán dividirse igualmente en parcelas de menor dimensión, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones generales del artículo 35 y las particulares del 55.

Art. 55.-PARCELA MÍNIMA

1 - No se establecen dimensiones de parcela mínima para la edificación Residencial Unifamiliar de Borde (R.U.1), (Unidad Residencial R-29), siendo por lo tanto edificable cualquier parcela siempre que su fachada sea igual o superior a la mínima (6,00 m.) y que su forma permita inscribir en ella un círculo de diámetro igual o superior a aquella.

2 - Para la edificación Residencial Unifamiliar en Hilera se establece como parcela mínima aquella que cumpliendo los requisitos de edificabilidad indicados con carácter general en el artículo 35 de las presentes Ordenanzas, sea capaz de permitir la construcción de 8 viviendas unifamiliares con una fachada igual o superior a la mínima permitida (48,00 m.)

3 - A pesar de lo indicado en el artículo 35 y en el párrafo anterior, se exceptúa de dicha norma la Unidad Residencial R.U.2-32 en la que, debido a su forma y escasa dimensión, la parcela mínima podrá ser la menor de las dos que resultan del proceso de diseño.

Art. 56.-FACHADA MÍNIMA

Se establece una fachada mínima de 6,00 metros para las Unidades Residenciales de Borde (R.U-1) y de 48,00 metros (8 Ud. x 6,00 m.) para las Unidades Residenciales en Hilera (R.U-2), salvo en el caso de la Unidad R.-32 en la que la fachada mínima será la longitud del bloque más corto definido en los planos.

Art. 57.-ALTURA MÁXIMA

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

2 - La altura máxima a cornisa se establece en 9,75 metros.

Art. 58.-EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima de cada parcela será la expresada en el Plano-Ficha que le corresponda, computándose todos los volúmenes que se ejecuten sobre la rasante con las excepciones indicadas en el artículo 36.2 de las presentes Ordenanzas.

Art. 59.-ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

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

2 - En las Viviendas Unifamiliares en Hilera (R.U.2) se permiten retranqueos de la alineación obligatoria, tanto en planta Baja como en las restantes plantas, siempre que la distribución del conjunto permita mantener visualmente la alineación inicialmente propuesta.

La profundidad máxima del retranqueo es de 2,00 metros, tal como se indica en el artículo 40 de las presentes Ordenanzas, y su longitud no podrá sobrepasar, en la planta baja, el 50 % de la longitud de la fachada de cada vivienda, siendo libre en el resto de las plantas.

En cualquier caso, el tramo retranqueado deberá respetar siempre una distancia mínima de 3,00 metros respecto de la pared medianera correspondiente a otra promoción de viviendas unifamiliares.

3 - En las Viviendas Unifamiliares de Borde (R.U.1) se prohíben los retranqueos en la fachada principal, pudiéndose producir éstos en las fachadas interiores con las condiciones indicadas en el ya mencionado artículo 40 y limitando la longitud máxima del retranqueo, en cada una de las plantas, a 1/3 de la longitud de su fachada.

Art. 60.-CUERPOS SALIENTES

1 - En las Viviendas Unifamiliares de Borde (R.U-1) la longitud de los cuerpos salientes, tal como se definen en el artículo 41 de las presentes Ordenanzas, se reducirá, en cada planta, a 1/3 de la longitud de su fachada, debiendo respetar éstos una distancia mínima de 1,00 metro a la pared medianera.

2 - En las Viviendas Unifamiliares en Hilera (R.U.2), los cuerpos salientes podrán disponerse libremente y sin limitación de su longitud. No obstante, se respetará la distancia mínima de 1,00 m. respecto de la medianera con otra parcela colindante.

3 - En ambos casos deberán respetarse siempre el vuelo máximo y la altura mínima sobre la rasante de la acera impuestos en el citado artículo 41.

Art. 61.-ALEROS Y CORNISAS

1 - En contra de lo indicado en el artículo 44 de las presentes Ordenanzas y únicamente para las viviendas clasificadas R.U.2, se permite volar el alero un máximo de 1,00 m. incluso a partir de los paramentos verticales de los cuerpos salientes.

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

Art. 62.-CUBIERTA

La cubierta podrá ser plana o definida por faldones inclinados que deberán construirse obligatoriamente con planos de pendiente uniforme, prohibiéndose por lo tanto las cubiertas quebradas y las mansardas. Además deberán cumplir el resto de las condiciones especificadas en el artículo nº 45 de las presentes Ordenanzas.

Art. 63.-GARAJES-APARCAMIENTOS

1 - En el supuesto de que los garajes de las promociones de viviendas Unifamiliares en Hilera (R.U-2) se construyan en planta sótano o semisótano, serán obligatoriamente comunitarios. En este caso, las rampas de acceso estarán dispuestas en los espacios privados situados en los extremos de las parcelas.

Se exceptúa de la norma anteriormente indicada la Unidad Residencial R.-32 en la que se podrán disponer los garajes en las plantas de sótano o semisótano sin que éstos sean necesariamente comunes.

2 - Las plazas de aparcamiento u otros espacios susceptible de uso privado disponibles en la planta común de garajes podrán individualizarse para cada vivienda mediante la realización de cerramientos opacos que no interfieran la libre circulación de los vehículos.

Los espacios privativos situados en la planta común de garajes podrán comunicarse internamente y a título individual con las viviendas unifamiliares situadas sobre ellos.

3.- Los garajes de las viviendas unifamiliares, de borde o en hilera, dispuestos en la planta baja, deberán adosarse, de forma pareada, a la pared medianera con objeto de agrupar los vados y preservar el mayor número posible de plazas de aparcamiento en superficie.

Igualmente deberán agruparse los garajes de las viviendas de la Unidad Residencial R.-32 cuando éstos se dispongan de forma independiente en las plantas de sótano o semisótano.

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

Art. 64.-TRATAMIENTO DE FACHADAS

1 - Como excepción a los condicionantes indicados en los artículos 39.3 y 50.1 de las presentes Ordenanzas, en las viviendas unifamiliares calificadas R.U.2, se permite la instalación en fachada de las chimeneas de calefacción, vistas o de fábrica, siempre que se constituyan como un elemento compositivo importante en el diseño de aquellas.

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

Art. 65.-CERRAMIENTOS DE PÁRCELAS

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

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

2 - Las medianerías entre patios o espacios exteriores privados de las viviendas unifamiliares se realizarán igualmente con el mismo tipo de material utilizado en las fachadas de los edificios y su altura será igual a la indicada en el apartado anterior para los cierres exteriores.

Art. 66.-USO PRINCIPAL Y USOS COMPATIBLES

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

- 1 Uso Comercial, en categoría 5ª en planta baja
- 2 Uso de Oficinas, en categorías 3ª en planta baja y 4ª en planta baja o primera.
- 3 Uso Sanitario-Asistencial, en categorías 7ª en planta baja y 8ª en planta baja o Primera.
- 4 Uso de Artesanía, en categorías 1ª, 2ª y 4ª en planta baja.
- 5 Uso de Estacionamiento y Servicios del Automóvil, en categorías 1ª y 2ª en planta Sótano o Baja.

3 - Además de los especificados en el apartado anterior, se considera uso compatible con el uso Residencial Unifamiliar (RU) el incluido en las presentes Ordenanzas e indicado a continuación:

6 Uso de Zonas Verdes Privadas, en la superficie de terreno ligada a una parcela o a varias en régimen mancomunado, no ocupada por la edificación y al servicio de ésta.

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

Art. 67.-CONDICIONES DE USO

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

2 - En los edificios clasificados RU.1 se permite la ocupación total o parcial de la planta baja por pequeños locales de negocio o comercio cuyo uso sea compatible con el de vivienda.

Art. 68.-CONDICIONES DE VENTILACIÓN

En caso de existir, deberá asegurarse la completa independencia entre los conductos de ventilación del garaje y cuarto de caldera respecto de los conductos verticales de ventilación (shunts) de las viviendas. Así mismo, la ventilación de las despensas será independiente de la de los baños o aseos, siendo los conductos de ventilación de todas estas estancias independientes de los previstos para la evacuación de humos y gases de las campanas de las cocinas.

Art. 69.-RECOGIDA NEUMÁTICA DE BASURAS

1 - Las viviendas unifamiliares, con independencia de su clasificación, se servirán del sistema de recogida neumática de basuras a instalar en el sector, pero en contra de lo indicado en el artículo 50.6 de las presentes Ordenanzas no estarán obligadas a conectarse a él, pudiendo utilizar para ello los buzones exteriores previstos en la mayoría de las Unidades Residenciales o en otras parcelas situadas en las proximidades.

ORDENANZA II: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)

Art. 70.-ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1 - Se aplicará esta Ordenanza en todas las zonas grafiadas en el plano número 16 de Zonificación con la nomenclatura RP (Residencial Plurifamiliar).

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

3 - Salvo en los bloques grafiados en planos como RP.2, según la clasificación que se describe en el artículo siguiente, se prohíbe expresamente el uso de vivienda en planta baja.

Art. 71.- CLASIFICACIÓN

1 - A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación se distinguen dos tipos de edificación residencial plurifamiliar, que

corresponden respectivamente a los códigos RP.1 (Residencial Plurifamiliar Mixta) y RP.2 (Residencial Plurifamiliar Específica).

2 - Edificación Residencial Plurifamiliar Mixta (RP.1) es aquella en la que se dispone el uso comercial en planta baja y el residencial en las restantes plantas, con sus respectivas compatibilidades.

3 - Edificación Residencial Plurifamiliar Específica (RP.2) es aquella en la que únicamente se permite el uso residencial con sus compatibilidades.

Art. 72.-PARCELACIONES

Las Unidades Residenciales o parcelas destinadas al uso de Vivienda Plurifamiliar (RP) podrán subdividirse en unidades inferiores mediante un Proyecto de Parcelación pero respetando siempre las condiciones de parcela mínima.

Art. 73.-PARCELA MÍNIMA

Se considera parcela mínima la definida con carácter general en el artículo 35 de las presentes Ordenanzas y que cumple las siguientes condiciones en función de su tipología:

-Las parcelas donde esté previsto edificar bloques lineales deberán cumplir el primer apartado del artículo 74.

-Las parcelas correspondientes a las torres serán indivisibles.

Art. 74.-FACHADA MÍNIMA

1 - Toda parcela edificable en la que esté prevista la construcción de un bloque lineal deberá asegurar una longitud mínima de la edificación de 18 metros.

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

Art. 75.-POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

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

-En la fachada delantera de los bloques y con la excepción de los espacios de acceso a los garajes, regulados en el Art. 46 de las presentes Ordenanzas y en las normas del P.G.O.U., únicamente se permiten retranqueos, con un máximo de 2 m. de profundidad, en las zonas correspondientes a los portales, siempre que éstos estén situados a un mínimo de 3,00 m. de la pared medianera.

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

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

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

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

Art. 76.-ALTURA MÁXIMA

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

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

Art. 77.-EDIFICABILIDAD

1 - La edificabilidad máxima de cada Unidad Residencial será la expresada en el Plano-Ficha que le corresponda, computándose todos los volúmenes que se ejecuten sobre la rasante, con las excepciones indicadas en el artículo 36 de las presentes Ordenanzas.

2 - Con objeto de facilitar el diseño y compatibilizar el uso comercial con el residencial en planta baja, sin superar la edificabilidad total

permitida (portales y accesos se computan como uso residencial), en dicha planta se admite una tolerancia del 5 % de la edificabilidad comercial a residencial o viceversa.

3 - Del total de la edificabilidad residencial asignada a las parcelas ubicadas en Unidades Residenciales calificadas R.P.1, un 70 % deberá destinarse obligatoriamente al uso residencial, pudiendo traspasarse el 30 % restante a otros usos compatibles, siempre que se cumplan las determinaciones que les afecten tanto del Plan Parcial como del Plan General.

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

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

5 - La edificabilidad de las Unidades Residenciales calificadas R.P.2, deberá destinarse íntegramente al uso principal ya que en ellas no se permite otro uso distinto al residencial.

Art. 78.-TRATAMIENTO DE FACHADAS

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

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

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

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

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

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

Art. 79.-ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

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

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

En las torres la longitud máxima del retranqueo se reduce a 1/5 de la longitud de sus fachadas, pudiendo distribuirse aquél libremente a lo largo de éstas.

Art. 80.-CUERPOS SALIENTES

1 - Los cuerpos salientes, tal como se definen en el artículo 41 de las presentes Ordenanzas, no podrán ocupar en su totalidad y en cada planta, más de 1/3 de la longitud de cada fachada en los bloques y de 1/5 en las torres.

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

2 - En cualquier caso deberán respetarse siempre el vuelo máximo y la altura mínima sobre la rasante de la acera impuestos en el mencionado artículo 41.

Art. 81.-GARAJES-APARCAMIENTOS

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

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

Art. 82.-PATIOS DE PARCELA

1 - Para facilitar la iluminación y ventilación de las piezas habitables, se permite la existencia de patios interiores en los edificios dispuestos como remate de manzanas construidas con anterioridad o en los adosados a medianeras existentes (Unidades Residenciales R-1, R-2, R-4 y R-5) y en el edificio triangular de la Unidad Residencial R-26.

2 - Los patios interiores cumplirán las condiciones incluidas en el artículo 66.1 de las Ordenanzas del P.G.O.U. de León para los patios cerrados.

3 - El resto de los espacios privados no ocupados por la edificación tendrá igualmente la consideración de patio.

4 - Desde el punto de vista de su uso los patios están clasificados en la presente Ordenanza como patios libres (PL) ó patios ocupados (PO).

Art. 83.-PATIO LIBRE

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

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

3 - Los Patios Libres correspondiente a las Unidades Residenciales clasificadas RP.2 podrán subdividirse en tantas unidades como viviendas se prevean construir en la planta baja.

Art. 84.-PATIO OCUPADO

1 - Se define como Patio Ocupado (PO) la superficie privada situada sobre rasante y de posible ocupación en planta baja.

2 - Los usos permitidos en el Patio Ocupado son: Comercial, Almacén, Garaje-estacionamiento o cualquier otro considerado como extensión del uso permitido en la planta baja del edificio desde el que se accede al patio.

3 - Los usos prohibidos serán los mismos que rigen para el uso asignado al edificio desde el que se accede al patio y en cualquier caso el uso industrial.

4 - La ocupación máxima será del 100 % y la mínima del 50 %.

En caso de no llegar a la ocupación total, el suelo libre se registrará por los mismos parámetros indicados en el artículo anterior para el Patio Libre (PL).

5 - La altura máxima de la posible edificación en un Patio Ocupado no podrá ser, en ningún caso, superior a la de la planta Baja del edificio al que pertenece dicho patio, pero sí podrá ser inferior a aquella.

Art. 85.-SOPORTALES

1 - Deberán disponerse soportales, de carácter público o privado, en los bloques lineales ubicados en Unidades Residenciales cuyos Planos-Fichas de ordenación especifiquen tal obligatoriedad.

2 - Los soportales públicos deberán cumplir las siguientes condiciones:

-Estar situados en la planta baja, a nivel de la vía pública y al pie de la fachada.

-El ancho del área porticada será de 3,00 metros.

-La altura libre del soportal será de 3,20 metros.

-Los elementos estructurales del soportal no podrán rebasar la alineación del edificio.

3 - Los soportales asignados a las Unidades Residenciales números 10, 14, 18 y 24 serán privados, pudiendo decidirse, a la hora de proyectar los edificios, sobre su utilización conjunta para cada bloque o individualizada para cada una de las viviendas unifamiliares ubicadas en la planta baja de los mismos, convirtiéndose en este último caso en porches que consumen edificabilidad, tal como se especifica en el artículo 36 de las presentes Ordenanzas.

Art. 86.-CERRAMIENTOS DE PARCELAS

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

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

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

3 - La parte inferior del cierre deberá realizarse obligatoriamente con el mismo tipo de material utilizado en las fachadas de los edificios.

Art. 87.-USO PRINCIPAL Y USOS COMPATIBLES

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

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

1 Uso Hotelero, en categorías c, d y e.

2 Uso Comercial, en categoría 4ª y 5ª.

3 Uso de Oficinas, en categoría 3ª y 4ª.

4 Uso Sanitario-Asistencial, en categorías 5ª, 6ª, 7ª y 8ª.

5 Uso de Espectáculos y Recreativos, en categorías 4ª y 5ª, así como los locales incluidos en el apartado 3 del artículo 137 del P.G.O.U.

6 Uso Deportivo, en categorías 4ª y 5ª.

7 Uso Socio-Cultural y Educativo, en categorías 2ª, 3ª y 4ª.

8 Uso de Artesanía, en categorías 1ª, 2ª y 4ª.

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

10 Otros usos definidos como tales por el Planeamiento vigente.

3 - Además de los especificados en el apartado anterior, se consideran usos compatibles con el uso Residencial Plurifamiliar (RP) los incluidos en las presentes Ordenanzas e indicados a continuación:

11 Uso de Vivienda Unifamiliar, en planta Baja y Primera, según especificaciones en Planos-Ficha.

12 Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes Privadas, en la superficie de terreno ligada a la parcela.

4 - Los edificios residenciales que se destinen íntegramente a otros usos, según se especifica en el artículo 77.3 de las presentes Ordenanzas, podrán albergar todos los usos contemplados en el artículo 191 del P.G.O.U. de León con la única excepción del uso industrial que está prohibido.

Art. 88.-CONDICIONES DE USO

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

2 - En la Ordenanza Residencial Plurifamiliar Mixta (RP.1) se admite la ocupación flexible de la edificabilidad asignada a cada parcela de forma que se pueda trasvasar edificabilidad residencial a otros usos compatibles, manteniendo siempre un mínimo del 70 % de

edificabilidad destinada a vivienda, salvo en el caso de que toda la edificabilidad se destine a otro uso compatible.

3 - En general, no se permitirá la implantación de usos compatibles en plantas situadas al mismo nivel o por encima de las destinadas al uso de vivienda, salvo que se trate de despachos profesionales liberales con menos de 150 m².

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

5 - En los edificios en esquina, salvo en las torres, se permite la agrupación vertical de los usos compatibles enumerados, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

-La fachada mínima del volumen destinado a otros usos compatibles con el de vivienda será de 10 metros a cada lado de la esquina.

-Deberán ocuparse todas las plantas situadas en la vertical.

-Los espacios destinados en cada planta a otros usos compatibles deberán estar superpuestos y ocuparán la misma superficie en todas ellas.

-Dispondrán de acceso independiente al de las viviendas.

-Los cerramientos verticales de separación entre viviendas y locales destinados a otros usos compatibles tendrán un aislamiento acústico mínimo de 60 dBA.

6 - En los edificios clasificados RP.1 se admite que toda o parte de la superficie del primer sótano pueda destinarse a otros usos distintos de garajes e instalaciones siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

-Que dicha superficie esté directamente ligada al uso del local situado encima, en la planta baja.

-Que el aprovechamiento destinado a otros usos distintos de aparcamiento o instalaciones no supere el porcentaje del 20 % del aprovechamiento permitido sobre rasante establecido en el artículo 38.3.b de la Ley 5/1999.

Art. 89.-CONDICIONES DE VENTILACIÓN

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

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

-Un conducto vertical de ventilación (shunt) por cada 75 m² o fracción de superficie construida, prohibiéndose expresamente su agrupamiento.

-Un conducto vertical para extracción de humos y gases u otros usos similares por cada 150 m² o fracción de superficie construida. Estos conductos tendrán una sección igual o superior a 700 cm² (equivalente a un diámetro de 30 cm.) y no podrán disponerse en fachada, tal como se indica en el artículo 49 de las presentes Ordenanzas.

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

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

Art. 90.-RECOGIDA NEUMÁTICA DE BASURAS

1 - Los edificios de viviendas plurifamiliares, con independencia de su clasificación, deberán estar conectados obligatoriamente a la instalación de Recogida Neumática de Basuras del sector.

Interiormente podrá optarse por la instalación de conductos verticales con compuertas de vertido en cada planta o por disponer una única compuerta de vertido (varias si se realiza recogida selectiva) en la planta baja de cada edificio y ligada al portal.

2 - En la planta sótano de cada edificio deberá reservarse uno o varios cuartos específicos para la instalación de las válvulas de aire, válvulas de basura y registros, con una anchura mínima de 1,60 metros y con una longitud variable en función del tipo de válvula a instalar (de basura o aire) y del número de éstas, que dependerá fundamentalmente del número de viviendas del propio edificio y de la selectividad que se establezca en la recogida de basuras.

La altura libre mínima entre el suelo y el techo de los cuartos de válvulas será de 2,50 metros.

3 - Los cuartos anteriormente indicados deberán estar provistos de ventilación, con una superficie mínima de entrada de aire libre de 0,40 m² en caso de no tener válvula de aire y de 1,00 m² en caso de tenerla.

La entrada de aire podrá efectuarse desde el garaje situado en la planta sótano, debiendo instalarse en este caso una compuerta cortafuegos de clasificación RF que se cierre automáticamente al superar la temperatura los 70° C.

En los cuartos que toman el aire directamente del exterior, no será necesario la protección en la toma de aire, siempre que el cuarto y en su caso la bajante formen una celda independiente.

4 - Además, los cuartos de válvulas han de cumplir los siguientes requisitos:

- Paredes y techos dimensionados para una subpresión mínima de 30 m.c.a. equivalente a una pared de ladrillo de medio pie.

- Suelos embaldosados y paredes alicatadas o terminadas con pinturas lavables.

- Puerta de acceso con protección contra incendios RF-60, provista de cerradura y con apertura hacia el exterior, con un paso libre mínimo de 1,20 m. en los cuartos con válvulas de aire y de 0,90 m. en el resto.

- Instalación eléctrica provista de iluminación y toma de corriente con puesta a tierra.

- Instalación de fontanería y saneamiento provista de grifo de toma de agua y sumidero sifónico para facilitar la limpieza e higiene del mismo.

5 - Los cuartos de válvulas deberán cumplir la normativa contra incendios vigente en cada momento, debiendo disponerse vestíbulos previos dotados de puertas RF con apertura hacia el exterior, si aquella lo exigiere.

En este caso, las puertas tendrán las dimensiones mínimas indicadas en el apartado anterior.

6 - Los registros de inspección de tuberías se posicionarán en zonas de fácil acceso, con una distancia máxima entre ellos de 70 metros y procurando que su emplazamiento no coincida con las plazas de aparcamiento.

7 - Para evitar transmitir ruido y/o vibraciones, se evitará el contacto rígido entre los elementos mecánicos y los forjados o paredes del edificio, debiendo disponerse para ello piezas o mecanismos que resuelvan el problema.

ORDENANZA III: EQUIPAMIENTOS (E)

Art. 91.-ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1 - Se aplicará esta Ordenanza en todas las zonas grafiadas en el plano número 16 de Zonificación con la nomenclatura E (Equipamiento).

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

3 - Los Equipamientos Privados tendrán el uso asignado en los Planos-Ficha correspondientes incluidos en el presente Plan Parcial.

Art. 92.-CLASIFICACIÓN

1 - A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación se distinguen dos tipos de equipamientos en función de la titularidad del terreno, que corresponden respectivamente a los códigos E.1

(Equipamiento Público) y E.2 (Equipamiento Privado), ya que la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León permite esta clasificación (Art. 39.2.a).

Art. 93.-PARCELA MÍNIMA

1 - Con carácter general no se establece una superficie mínima para las parcelas de equipamientos.

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

3 - Las parcelas destinadas a reequipamiento de suelo urbano deberán disponer de una superficie igual o superior a la indicada en el artículo 269 de las Ordenanzas del P.G.O.U. de León.

Art. 94.-POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

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

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

Art. 95.-ALTURA MÁXIMA

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

Art. 96.-CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

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

2 - Los Equipamientos Privados (E.2) deberán cumplir las condiciones especificadas en los Planos-Fichas de las parcelas que les correspondan.

Art. 97.-EDIFICABILIDAD

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

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

2 - La edificabilidad máxima de las parcelas destinadas a Equipamientos Privados (E.2) será la expresada en los Planos-Ficha correspondientes, computándose todos los volúmenes que se ejecuten sobre la rasante con las excepciones que les afecten indicadas en el artículo 36.2 de las presentes Ordenanzas.

Art. 98.-PATIOS INTERIORES

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

Art. 99.-CERRAMIENTOS DE PARCELAS

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

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

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

Art. 100.-USOS PERMITIDOS Y USOS COMPATIBLES

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

- 1 Uso Educativo
- 2 Uso Deportivo
- 3 Uso Religioso
- 4 Uso Socio-Cultural
- 5 Uso Sanitario-Asistencial
- 6 Uso de Oficinas y Administrativo
- 7 Uso Comercial
- 8 Uso de Espectáculos y Recreativo
- 9 Uso Hotelero y de Aparthotel
- 10 Uso de Servicios del automóvil
- 11 Otros usos definidos en el Art. 38.1.d de la Ley 5/1999

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

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

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

13 Garaje-Aparcamiento, al servicio de los usos permitidos, salvo en las parcelas E.2-N y E.2-Q que tendrán asignadas un número determinado de plazas de uso público.

14 Espacios libres y Zonas Verdes, en la superficie de parcela no ocupada por la edificación.

3 - Los usos permitidos indicados podrán compatibilizarse entre sí según se indica en la relación adjunta, salvo el Uso de Servicios del Automóvil y los Otros Usos definidos en el Art. 38.1.d de la Ley 5/1999, que serán incompatibles entre sí y con todos los demás.

-El Uso Educativo será compatible con los usos: Deportivo, Religioso y Socio-Cultural.

-El Uso Deportivo será compatible con los usos: Educativo, Socio-Cultural, Sanitario-Asistencial, Comercial y Espectáculos-Recreativo.

-El Uso Religioso será compatible con los usos: Educativo y Socio-Cultural.

-El Uso Socio-Cultural será compatible con los usos: Educativo, Deportivo, Religioso, Oficinas-Administrativo, Comercial, Espectáculos-Recreativo y Hotelero o de Aparthotel.

-El Uso Sanitario-Asistencial será compatible con los usos: Deportivo, Oficinas-Administrativo y Hotelero o de Aparthotel.

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

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

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

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

Art. 101.-RECOGIDA NEUMÁTICA DE BASURAS

1 - Los edificios destinados a Equipamientos, con independencia de su titularidad pública o privada, deberán conectarse obligatoriamente a la instalación de Recogida Neumática de Basuras del sector.

2 - En la plantas sótano y baja de estos edificios deberán preverse los espacios necesarios para albergar los cuartos de válvulas de la instalación interior, por lo que son de aplicación las puntualizaciones indicadas en el artículo 90 de las presentes Ordenanzas.

ORDENANZA IV: INSTALACIONES URBANAS (IU)

Art. 102.-ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1 - Se aplicará esta Ordenanza en todas las zonas grafiadas en el plano número 16 de Zonificación con la nomenclatura IU (Instalaciones Urbanas).

2 - Comprende los espacios reservados en el planeamiento para la construcción de instalaciones y espacios asociados a los servicios urbanos (electricidad, abastecimiento, riego, etc.).

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

Art. 103.- PARCELA MÍNIMA

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

Art. 104.-EDIFICABILIDAD

Los terrenos amparados por esta Ordenanza dispondrán de edificabilidad pero no tienen aprovechamiento lucrativo, debiendo ponerlos a disposición de las compañías suministradoras de los diferentes servicios, previo los acuerdos que procedan.

Art. 105.-EDIFICACIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS

1 - En los terrenos calificados (IU) solamente se permitirán edificaciones o instalaciones relacionadas con los servicios urbanos, pudiendo llegar a ocuparse el 100 % de la superficie de las parcelas.

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

Art. 106.-USOS PERMITIDOS Y USOS COMPATIBLES

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

Art. 107.-CONDICIONES DE USO

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

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

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

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

-Los centros de telecomunicaciones multiservicio.

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

ORDENANZA V: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (ZV)

Art. 108.-ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1 - Se aplicará esta Ordenanza en todas las zonas grafiadas en el plano número 16 de Zonificación con la nomenclatura ZV (Espacios Libres y Zonas Verdes).

2 - Comprende los espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo, así como los ligados de forma privativa a algunas parcelas edificatorias.

Art. 109.-CLASIFICACIÓN

1 - Se distinguen dos tipos de espacios libres y zonas verdes en función de la futura titularidad del terreno, que corresponden respectivamente a los códigos ZV.1 (Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas) y ZV.2 (Espacios Libres y Zonas Verdes Privadas).

2 - Los Espacios Libres y las Zonas Verdes Públicas (ZV.1) están constituidos por los terrenos que se obtienen como consecuencia de las afecciones impuestas en el P.G.O.U. de León o por aplicación de los estándares indicados en el artículo 42.2.a de la Ley 5/1999.

3 – Los Espacios Libres y las Zonas Verdes Privadas (ZV.2) son los constituidos por los terrenos de titularidad privada, ligados a las Unidades Residenciales en las que están ubicadas.

Art. 110.-PARCELA MÍNIMA

No se establecen condiciones de parcela mínima para los Espacios Libres y Zonas Verdes de titularidad privada.

Art. 111.-EDIFICABILIDAD

Los terrenos amparados por esta Ordenanza no tienen aprovechamiento lucrativo, debiendo cederse obligatoriamente al Excmo. Ayuntamiento los considerados públicos (ZV.1).

Art. 112.-EDIFICACIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS

1 – En los terrenos calificados ZV.1 solamente se permitirán edificaciones ligeras como kioscos de golosinas o prensa, pequeños puestos de venta de tabaco, bebidas o flores, templetos de música o similares, servicios e infraestructuras, edificaciones auxiliares, cabinas telefónicas, u otros permitidos por la legislación vigente.

2 – En los terrenos calificados ZV.2 se permitirá únicamente la construcción de pequeñas edificaciones auxiliares como vestuarios, cuartos de maquinaria, etc, necesarias para el normal funcionamiento de las instalaciones permitidas (piscinas, canchas de tenis u otros deportes, etc.).

3 – La superficie total ocupada por este tipo de edificaciones, con independencia de su clasificación pública o privada, no superará el 5 % de la superficie de la parcela sobre la que se asienten.

4 – Cualquiera de las edificaciones o instalaciones permitidas estará separada de los linderos una distancia igual o superior a 5,00 metros. La altura máxima de las edificaciones será de 4,25 metros en una sola planta.

Art. 113.-USOS PERMITIDOS Y USOS COMPATIBLES

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

2 – Se consideran usos compatibles con los Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas (ZV.1) los que se especifican a continuación:

–Deportivo de 4ª y 5ª categoría al aire libre.

–Comercial, con una superficie máxima de 5 m² (kioscos de golosinas, prensa, tabaco o flores) ó de 10 m² (puestos de bebidas).

–Instalaciones de servicio (almacén de útiles de limpieza, aseos, invernaderos y en general cualquier instalación de servicios accesorios al uso de la zona).

–Otros Usos indicados en el artículo 83 de las presentes Ordenanzas.

3 – Se consideran usos compatibles con los Espacios Libres y Zonas Verdes Privadas (ZV.2) los que se especifican a continuación:

–Deportivo de 5ª categoría al aire libre.

–Instalaciones de servicio (vestuarios, aseos, almacén de útiles de limpieza o mantenimiento y en general cualquier instalación de servicios accesorios al uso de la zona).

–Otros usos indicados en el artículo 83 de las presentes Ordenanzas.

Art. 114.-CONDICIONES DE USO

1 – La instalación de cualquiera de los usos indicados en el artículo anterior deberá contar con el consentimiento del Excmo. Ayuntamiento cuando se trate de parcelas clasificadas ZV.1 o con la correspondiente licencia de obra municipal en el caso de las parcelas ZV.2.

2 – Los espacios clasificados ZV.2 se pavimentarán y estarán ajardinados en un 50 % de su superficie como mínimo.

Art. 115.-CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PRIVADAS

1 – Los Espacios Libres y Zonas Verdes privadas no podrán constituirse como parcelas independientes, debiendo distribuirse, en el proceso de reparcelación, entre todas o parte de las parcelas resultantes de cada Unidad Residencial, formando parte integrante de las mismas. El Proyecto de Actuación determinará los criterios de división de tales espacios a los efectos de asignación a las parcelas resultantes.

2 – No obstante lo señalado anteriormente, los Espacios Libres y Zonas Verdes privadas de cada Unidad Residencial deberán urbanizarse con arreglo a un diseño conjunto y unitario, correspondiendo a

los propietarios de las parcelas asumir los costes de urbanización, la ejecución material de las obras y su posterior mantenimiento y administración con arreglo a los requisitos que a continuación se señalan:

A) Licencia de Obras de Edificación:

Para la obtención de la preceptiva Licencia de Edificación en una parcela serán requisitos obligatorios los siguientes:

–Presentación y aprobación por el Excmo. Ayuntamiento –previa o simultánea con la del Proyecto de Edificación– de un Proyecto de Urbanización para todo el conjunto del Espacio Libre o Zona Verde, con un diseño unitario y coherente que posibilite tanto la utilización de cada una de las partes como, en su caso, su utilización mancomunada o conjunta. Los servicios técnicos municipales deberán emitir un informe sobre el citado proyecto en el que se dictamine sobre su adecuación a lo señalado en el presente artículo. El Proyecto de Urbanización deberá sujetarse a las determinaciones que mas abajo se señalan y una vez aprobado, vinculará a todas las partes afectadas, sin perjuicio de las modificaciones que puedan aprobarse.

–En caso de acuerdo, entre los propietarios de todas las parcelas con participación en la Zona Verde Privada, para ejecutar las obras de urbanización de la misma, cada promotor deberá presentar una garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local o urbanística y en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las mismas. Estas garantías se entenderán referidas exclusivamente a la parte de Zona Verde o Espacio Libre Privado que corresponda a la parcela en cuestión.

–En caso de no existir acuerdo, entre los propietarios de todas las parcelas con participación en la Zona Verde Privada, para ejecutar las obras de urbanización de la misma, cada promotor deberá presentar compromisos de edificación y urbanización simultáneas, así como de no utilización de la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y de establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. Estas garantías se entenderán referidas exclusivamente a la parte de Zona Verde o Espacio Libre Privado afectado a la parcela en cuestión.

B) Licencia de 1ª Utilización:

Para la obtención de la preceptiva Licencia de 1ª Utilización de las edificaciones será preciso haber formalizado la garantía de ejecución de las obras de urbanización, en caso de acuerdo entre las partes, ó la ejecución de las mismas en la parte del Espacio Libre o Zona Verde Privada correspondiente a cada parcela en cuestión, con arreglo al proyecto aprobado y previa supervisión de los servicios técnicos municipales que deberán emitir informe en el que se determine sobre la correcta y efectiva ejecución de las mismas, en caso de desacuerdo.

3 – El Proyecto de Urbanización de las Zonas Verdes o Espacios Libres Privados deberá incorporar, al menos, y con independencia de los contenidos formales propios de estos documentos, las siguientes especificaciones y aspectos técnicos:

–Diseño coherente y unitario para todo el conjunto del espacio, contemplándose simultáneamente la posibilidad tanto de utilización mancomunada del mismo como independiente de cada parte, debiéndose a estos efectos, hacer estas previsiones en los sistemas de infraestructuras. En el Proyecto deberán, por tanto, desglosarse o independizarse los Presupuestos correspondientes a cada fase, posibilitando tanto su ejecución independiente como el aval o garantía de cada una de las partes.

–En caso de que exista acuerdo privado entre las partes, se expresará el mismo, señalando de forma indicativa tanto el programa temporal como la forma de ejecución conjunta de las obras, a los efectos de garantizar la mayor coordinación en este sentido.

–Definición de un único sistema de vallado o cerramiento, que cumplirá las especificaciones del primer número del artículo 65 o de los dos primeros del 86 en función de la ubicación de la Zona Verde Privada, y cuyo diseño quedará perfectamente definido en el Proyecto. El vallado podrá afectar únicamente al perímetro del conjunto, en caso de utilización mancomunada, o bien extenderse también a las divisiones entre parcelas, en caso de que ésta no llegue a producirse.

–Definición de los accesos a la Zona Verde Privada, preferentemente desde el interior de las parcelas, y propuesta de construcción de alguna de las edificaciones o instalaciones permitidas en el artículo 112 de la presente Ordenanza, de acuerdo a los usos permitidos y compatibles enumerados en el artículo 113.

–Definición de las zonas ajardinadas o de césped, que se extenderá al menos al 25% de la superficie, pudiendo el resto tratarse con pavimentos o zonas de estancia y juegos. En las zonas ajardinadas se definirán tanto el sistema de riego como las especies vegetales previstas, mientras que en las zonas pavimentadas se definirá también un sistema de riego para limpieza viaria.

–Definición de una red de saneamiento para el drenaje de aguas pluviales y de las procedentes de la limpieza viaria, así como de una red de alumbrado exterior que proporcione suficiente iluminación y de un modelo de luminaria para todo el conjunto.

–Definición coherente de rasantes y niveles para el conjunto del espacio, que aseguren la posibilidad de utilización común, analizando su viabilidad para el conjunto de las edificaciones y de las rasantes exteriores, con cumplimiento de la Normativa sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras. El Proyecto incorporará un plano específico en el que se definan las señaladas rasantes, que vincularán a todas las partes.

–En caso de proyectarse algún tipo de mobiliario urbano, los modelos elegidos serán comunes para todo el conjunto.

4 - No es cometido del presente documento el determinar el régimen privado al que deberán sujetarse las partes afectadas en orden a poner en práctica las determinaciones contenidas en el presente artículo, pero en la base de la ordenación propuesta está la pretensión o el espíritu de que en todas las fases del proceso, ya sea la promoción, urbanización, financiación o posterior administración y gestión de estos espacios, se alcance el mayor grado posible de acuerdo entre las partes a los efectos de utilización conjunta de los mismos, bien sea de forma mancomunada, bien mediante otro sistema privado de gestión.

ORDENANZA VI: VIARIO Y COMUNICACIONES (V)

Art. 116.-ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1 - Se aplicará esta Ordenanza en todas las zonas grafadas en el plano número 16 de Zonificación con la nomenclatura V (Viario y Comunicaciones).

2 - Comprende todo el área adscrita a los espacios públicos de relación y viales de comunicación entre las diversas zonas del sector o de éste con el resto de la ciudad, tanto a nivel peatonal como rodado, que habrán de ser cedidos obligatoriamente al Excmo. Ayuntamiento.

Art. 117.- CLASIFICACIÓN

1 - Se distinguen dos tipos de viales en función de su uso, que corresponden respectivamente a los códigos VR (Viales Rodados) y VP (Viales Peatonales).

2 - Los Viales Rodados (VR) son los destinados a la circulación de vehículos, primando el uso del automóvil sobre el peatón.

Los viales rodados se clasifican a su vez en Viales Rodados de 1º nivel (VR.1), que son los que establecen las conexiones del sector con el resto de la ciudad y Viales Rodados de 2º nivel (VR.2), que facilitan y resuelven la circulación interna del propio sector.

3 - Los Viales peatonales (VP) son aquellos en los que el peatón dispone de preferencia absoluta, estando restringido el uso del coche únicamente para acceso a los garajes o carga y descarga de mercancías.

Art. 118.-USO PERMITIDO Y USOS COMPATIBLES

1 - El único uso permitido es el de Viario y Comunicaciones (V).

2 - Solamente se consideran compatibles el uso de aparcamiento en superficie y otros usos compatibles (kioskos, paradas de autobuses, vallas publicitarias, etc.)

Art. 119.-CONDICIONES DE USO

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

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

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

–Bomberos

–Policía

–Mudanzas

–Servicios médicos

–Servicios de Urgencia

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

Art. 120.-CONDICIONES ESPECÍFICAS

1 - En los terrenos calificados por esta Ordenanza únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, instalaciones o señales al servicio del tránsito rodado o peatonal y construcciones provisionales, siempre de acuerdo a la normativa municipal vigente.

2 - Los elementos o instalaciones permitidos se situarán de forma que no obstaculicen la circulación o el aparcamiento de vehículos ni el tránsito de los peatones.

3 - Deberán pavimentarse obligatoriamente con adoquines de granito los viales de tráfico lento que se indican a continuación:

–Los accesos rodados para vehículos dispuestos en las calles peatonales.

–Los viales de acceso a las viviendas unifamiliares dispuestos perpendicularmente al río Torío y los dos viales sinuosos situados en la margen del mencionado río.

4 - Deberán pavimentarse con adoquín prefabricado de hormigón u otro material de similares características todos los aparcamientos dispuestos, en línea o en batería, en los laterales de los viales de circulación y el aparcamiento curvo que remata la actuación por la zona sur del sector.

REGULACIÓN DE USOS

Art. 121.-CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

1 - Además de las condiciones que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación establecidas en el Título Tercero, Capítulo 4º del P.G.O.U. de León y cuantas se deriven de las Ordenanzas que correspondan en virtud de la zona en que se encuentren.

2 - Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas deberá cumplir las condiciones de su respectivo uso.

3 - En cualquier caso, deberán cumplir la normativa sectorial que les sea de aplicación.

Art. 122.-USO VIVIENDA

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

Art. 123.-USO HOTELERO

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

Art. 124.-USO COMERCIAL

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

Art. 125.-USO DE OFICINAS Y ADMINISTRATIVO

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

Art. 126.-USO SANITARIO - ASISTENCIAL

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

Art. 127.-USO DE ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO

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

Art. 128.-USO DEPORTIVO

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

Art. 129.-USO SOCIO-CULTURAL Y EDUCATIVO

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

Art. 130.-USO RELIGIOSO

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

Art. 131.-USO DE ARTESANÍA

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

Art. 132.-USO DE ESTACIONAMIENTO, GARAJE-APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL

1 - Está regulado por los Arts. 143 al 160, incluidos en el capítulo 4º del Título Tercero, de las Normas del vigente P.G.O.U. de León y por los Arts. 24.3, 46, 63 y 81 de las presentes Ordenanzas.

Art. 133.-USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

1 - Comprende el suelo constituido fundamentalmente por plantaciones de arbolado y zonas ajardinadas o por plazas y paseos peatonales, y destinado a garantizar la salubridad, expansión, recreo, reposo y ocio de la población, así como la protección y aislamiento entre las distintas zonas y la obtención de buenas condiciones ambientales.

2 - Está regulado por los artículos 108 a 115 de la Ordenanza V incluida en las presentes Ordenanzas.

Art. 134.-USO DE VIARIO

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

2 - Está regulado por los artículos 116 a 120 de la Ordenanza VI incluida en las presentes Ordenanzas.

Cualquier Modificación del Plan General que amplíe los derechos contenidos en estas Ordenanzas, será incorporada automáticamente al presente Plan Parcial.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS ESCRITOS Y GRÁFICOS QUE INTEGRAN EL INSTRUMENTO APROBADO

1.- MEMORIAS INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

2.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

3.- PLAN DE ETAPAS

4.- ANEXOS

ANEXO I: PROPUESTAS ALTERNATIVAS

ANEXO II: CUADROS

ANEXO III: RELACIÓN DE PROPIETARIOS

ANEXO IV: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

ANEXO V: CONVENIO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN Y LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS

ANEXO VI: COMPARECENCIA DE PROPIETARIOS DE TERRENO

5.- NORMAS Y ORDENANZAS

6.- PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN:

6.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN:

1 SITUACIÓN EN EL TERMINO MUNICIPAL E: 1/10.000

ACCESOS, CONEXIONES Y EMPLAZAMIENTO E: 1/5.000

3 DELIMITACIÓN DEL SECTOR E: 1/2.000

4 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL E: 1/2.000

5 TOPOGRÁFICO, ESTADO ACTUAL E: 1/2.000

6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO E: 1/2.000

7 EDIFICACIONES, USOS Y VEGETACIÓN EXISTENTES E: 1/2.000

8 REDES EXISTENTES: ABASTECIMIENTO DE AGUA E: 1/2.000

9 REDES EXISTENTES: SANEAMIENTO E: 1/2.000

10 REDES EXISTENTES: ENERGÍA ELÉCTRICA Y CT E: 1/2.000

11 REDES EXISTENTES: GAS CIUDAD E: 1/2.000

12 REDES EXISTENTES: RECOGIDA NEUMÁTICA DE R.S.U. E: 1/2.000

13 REDES EXISTENTES: TELEVISIÓN POR CABLE E: 1/2.000

14 REDES EXISTENTES: TELEFONÍA E: 1/2.000

6.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

15 ORDENACIÓN DEL CONJUNTO E: 1/2.000

16 ZONIFICACIÓN: USOS DEL SUELO Y NUMERACIÓN E: 1/2.000

17 ORDENACIÓN RESIDENCIAL E: 1/2.000

18 ORDENACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS E: 1/2.000

19 ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES E: 1/2.000

20 ESPACIOS DE CESIÓN OBLIGATORIA E: 1/2.000

21 RED VIARIA Y CIRCULACIÓN E: 1/2.000

22 RED VIARIA: SECCIONES Y PLANTAS TIPO E: 1/100

23 RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES I E: 1/1.000

24 RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES II E: 1/1.000

25 RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES III E: 1/1.000

26 RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES IV E: 1/1.000

27 RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES V E: 1/1.000

28 APARCAMIENTOS DE USO PÚBLICO E: 1/2.000

29 ARBOLADO EN LAS VÍAS PÚBLICAS E: 1/2.000

30 REDES PROYECTADAS: ABASTECIMIENTO DE AGUA E: 1/2.000

31 REDES PROYECTADAS: RIEGO E: 1/2.000

32 REDES PROYECTADAS: SANEAMIENTO-FECALES E: 1/2.000

33 REDES PROYECTADAS: SANEAMIENTO-PLUVIALES E: 1/2.000

34 REDES PROYECTADAS: ENERGÍA ELÉCTRICA Y C.T. E: 1/2.000

35 REDES PROYECTADAS: ALUMBRADO Y C.T. E: 1/2.000

36 REDES PROYECTADAS: GAS CIUDAD E: 1/2.000

37 REDES PROYECTADAS: RECOGIDA NEUMÁTICA DE R.S.U. E: 1/2.000

38 REDES PROYECTADAS: TELEVISIÓN POR CABLE E: 1/2.000

39 REDES PROYECTADAS: TELEFONÍA E: 1/2.000

40 PLAN DE ETAPAS E: 1/2.000

41 VISTAS Y ALZADOS DE LA ACTUACIÓN E: 1/1.000

42 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-1 E: 1/500

43 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-2 E: 1/500

44 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-3 E: 1/500

45 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-4 E: 1/500

46 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-5 E: 1/500

47 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-5 E: 1/500

48 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-6 E: 1/500

49 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-7 E: 1/500

50 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-8 E: 1/500

51 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-9 E: 1/500

52 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-10 E: 1/500

53 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-11 E: 1/500

54 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-12A E: 1/500

55 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-12B E: 1/500

56 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-13 E: 1/500

57 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-14 E: 1/500

58 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-15 E: 1/500

59 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-16 E: 1/500

60 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-17 E: 1/500

61 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-18 E: 1/500

62 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-19 E: 1/500

63 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-20A E: 1/500

64 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-20B E: 1/500

65 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-21 E: 1/500

66 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-21 E: 1/500

67 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-22 E: 1/500

68 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-23 E: 1/500

69 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-24 E: 1/500

70 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-25A E: 1/500

71 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-25B E: 1/500

72 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-26 E: 1/500

73 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-27 E: 1/500

74 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-28 E: 1/500

75 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-28 E: 1/500

76 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-29 E: 1/500

77 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-30 E: 1/500

78 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-31 E: 1/500

79 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-32 E: 1/500

80 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-33 E: 1/500

81 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-34 E: 1/500

82 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-35 E: 1/500

83 PLANO-FICHA UNIDAD RESIDENCIAL R-36 E: 1/500

84 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PÚBLICO E1-A E: 1/500

85 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PÚBLICO E1-B E: 1/500

86 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PÚBLICO E1-C E: 1/500

87 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PÚBLICO E1-D E: 1/500

88 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PÚBLICO E1-E E: 1/500

89 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PÚBLICO E1-F E: 1/500

90 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PÚBLICO E1-G E: 1/500

91 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PÚBLICO E1-H E: 1/500

92 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PÚBLICO E1-I E: 1/500

93 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PÚBLICO E1-J E: 1/500

94 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PÚBLICO E1-K E: 1/500

95 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PRIVADO E2-L E: 1/500

96 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PRIVADO E2-M E: 1/500

97 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PRIVADO E2-N E: 1/500

98 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PRIVADO E2-O E: 1/500

99 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PRIVADO E2-P E: 1/500

100 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PRIVADO E2-Q E: 1/500

101 PLANO-FICHA EQUIPAMIENTO PRIVADO E2-R E: 1/500

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 artº. 61.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

León, 23 de enero de 2003.—EL ALCALDE, P.D., Julio César Rodrigo de Santiago.

537 3.503,20 euros

* * *

El Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de León hace saber:

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria y urgente, celebrada el día 29 de enero de 2003, acordó aprobar inicialmente la "Modificación de la Ordenanza sobre la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones".

En consecuencia, y de conformidad con lo establecido en el apartado b) del artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se somete el expediente de aprobación inicial de dicha Ordenanza, a información pública y audiencia a los interesados, por plazo de treinta días hábiles, dentro de los cuales estos podrán presentar las reclamaciones y sugerencias que estimen convenientes.

El expediente podrá ser consultado en las dependencias de la Oficina Municipal de Medio Ambiente de este Ayuntamiento, sitas en la Casa Consistorial (Planta 1ª), en días hábiles, des lunes a viernes, ambos inclusive, en horario de 9.00 a 14.00 horas.

Lo que se hace público para general conocimiento y surta los efectos oportunos.

León, 6 de febrero de 2003.—El Alcalde Presidente, P.D., Julio César Rodrigo de Santiago.

1031 18,80 euros

VILLASELÁN

Tramitados expedientes de enajenación de los terrenos que a continuación se describen quedan expuestos al público por plazo de quince días para su examen y reclamaciones:

-Parcela sobrante, situada en calle Campo Abajo, número 3, en Castroaño, cuya superficie es de 69,75 m².

-Parcela sobrante, situada en calle Casajera número 16, de la localidad de Santa María del Río, con una superficie de 294 m².

-Terreno de carácter patrimonial, ubicado en Plaza Dos de Mayo, número 8, en la localidad de Santa María del Río, cuya superficie es de 78 m².

La documentación referida se puede ver en el tablón de edictos de este Ayuntamiento durante el plazo indicado, en horario oficial de oficina.

Villaselán, 4 de febrero de 2003.—El Alcalde, Jesús Medina Cuesta.

1012 12,80 euros

VILLAQUILAMBRE

A los efectos de notificación colectiva previstos en el artículo 124 y concordantes de la L.G.T. se hace público que han sido aprobados los padrones correspondientes a:

-Tasa de agua, basura y alcantarillado, correspondiente al cuarto trimestre del año 2002.

Frente a las liquidaciones contenidas en los mismos, podrá interponerse por los interesados recurso de reposición ante esta Alcaldía en el plazo máximo de un mes, contado desde la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, como previo al contencioso-administrativo, sin perjuicio de cualquier otro que en derecho estimen procedente.

ANUNCIO DE COBRANZA

Se pone en conocimiento de los contribuyentes y usuarios afectados, que queda abierta la cobranza en periodo voluntario del 11 de febrero de 2003 al 11 de abril de 2003, de la Tasa de Agua/Basura/Alcantarillado, correspondiente al cuarto trimestre del año 2002.

Los recibos de los citados tributos podrán hacerse efectivos en las oficinas bancarias de las siguientes entidades colaboradoras con la Recaudación Municipal:

- Banco Bilbao Vizcaya/Argenteria.
- Banco Pastor.
- Caixa-Galicia.
- Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona.
- Banco Santander-Central Hispano.
- Banco Herrero.
- Banco Popular Español.
- Caixa Catalunya.
- Caja España.

Para el abono de los recibos, los interesados se personarán en los lugares indicados con el ejemplar del mismo, que será oportunamente remitido por correo al domicilio de los interesados. En el supuesto de que dicho documento no fuera recibido o se hubiese extraviado, la Recaudación Municipal extenderá el duplicado correspondiente.

Se informe a los contribuyentes que, el pago de los recibos sólo podrá hacerse a través de las entidades colaboradoras.

Se recuerda a los contribuyentes su derecho a hacer uso de la domiciliación bancaria, en cajas de ahorro y entidades de crédito calificadas.

De acuerdo con los artículos 20 y 97 del R.G.R., aquellos contribuyentes que no hubieran satisfecho sus cuotas dentro del periodo voluntario anteriormente señalado incurrirán en el recargo del 20%, intereses y costas que resulten del cobro en vía de apremio.

Villaquilambre, 10 de febrero de 2003.—El Alcalde, Lázaro García Bayón.

1016 18,80 euros

* * *

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 25.2.b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se somete a información pública por espacio de 15 días hábiles el expediente relativo a la autorización de uso de suelo rústico, para la construcción de un edificio con uso y destino para Laboratorio Regional de Sanidad Animal.

Las obras se ubican en Villaquilambre, parcela 45.

Durante el plazo indicado las personas que se consideren interesadas podrán examinar el expediente en el Negociado de Atención al Público, en horario de oficinas y alegar, por escrito, cuanto consideren conveniente.

Villaquilambre, 4 de febrero de 2003.—El Alcalde, Lázaro García Bayón.

1046 11,20 euros

VILLADECANES

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de la Junta de Castilla y León, de Actividades Clasificadas, se hace público por término de quince días hábiles, contados a partir de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, a efectos de reclamaciones, que en este Ayuntamiento se tramita expediente de concesión de licencia para la siguiente actividad:

-Silo número 15 para almacenamiento de cemento para una capacidad de 6000 T, sita en el recinto de la factoría en la Avda. Santalla de Oscos, de la localidad de Toral de los Vados, en el término municipal de Villadecanes.

Nombre del solicitante: Luis A. Arroyo Álvarez, en representación de Cementos Cosmos, S.A.

Toral de los Vados, 7 de febrero de 2003.-El Alcalde, Pedro Fernández Fernández.

1042 13,60 euros

* * *

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de la Junta de Castilla y León, de Actividades Clasificadas, se hace público por término de quince días hábiles, contados a partir de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, a efectos de reclamaciones, que en este Ayuntamiento se tramita expediente de concesión de licencia para la siguiente actividad:

-Tienda para venta de calzado al por menor, sita en la Avda. Santalla de Oscos, número 13, de la localidad de Toral de los Vados, en el término municipal de Villadecanes.

-Nombre del solicitante: Doña Rosa María Fernández Caurel.

Toral de los Vados, 7 de febrero de 2003.-El Alcalde, Pedro Fernández Fernández.

1043 11,20 euros

VILLASABARIEGO

Resolución de 29 de enero de 2003 del Ayuntamiento de Villasabariego (León) por la que se anuncia la oferta de empleo público de 2003.

Provincia: León.

Corporación: Villasabariego.

Número de código territorial: 24225.

Oferta de empleo público correspondiente al ejercicio 2003 (aprobada por acuerdo del Pleno de 29 de enero de 2003).

Personal laboral:

Nivel de titulación: Graduado escolar o equivalente. Denominación del puesto: Peón de servicios múltiples. Número de vacantes: Una.

Villasabariego, 29 de enero de 2003.-El Alcalde, Alfredo Díez Ferreras.

1048 2,60 euros

* * *

No pudiéndose practicar la notificación por el trámite normal al desconocerse el domicilio de la siguiente interesada, de conformidad con el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, se procede a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, de la siguiente notificación-liquidación.

Interesado: Teófila Cano García.

Metros lineales: 16,15 (calle Real, 6).

Euros a pagar: 646,00.

Pongo en su conocimiento que el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 5 de junio de 2002, aprobó el expediente de imposición y ordenación de contribuciones especiales por razón de las obras de "Pavimentación de calles en Vega de los Árboles", por ello se le notifica la cuota que debe satisfacer, que es la que se indica en el encabezamiento, por corresponderle o afectarle el número de me-

tros lineales que se dice. Y asimismo por obtener un beneficio o aumento de valor de sus bienes como consecuencia de las obras públicas indicadas.

Datos sobre el coste y distribución

-Coste total del proyecto: 229.286,12 euros.

-Gasto total de honorarios de redacción: 7.707,10 euros.

-Coste de adjudicación: 217.821,81 euros.

-Coste que la Corporación soporta por obras objeto de expediente: 183.458,06 euros (217.821,81 euros + 7.707,10 euros - 42.070,85 euros).

-Metros lineales afectados: 2.413,20 metros.

-Módulo de reparto: Metros lineales de fachada.

-Cantidad a repartir entre los afectados: 96.528,00 euros.

-Diferencia que paga el Ayuntamiento: 86.930,06 euros.

-Ayuda de Diputación: 42.070,85 euros.

-Coste del metro lineal de fachada: 40,00 euros el metro lineal.

El expediente se expuso al público mediante edictos en el tablón de anuncios y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA número 139 del día 19 de junio de 2002. Hubo reclamaciones que fueron desestimadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 29 de julio de 2002 aprobándose el expediente de forma definitiva.

El importe de la liquidación deberá ingresarlo en los plazos y lugares que se indican.

Plazos para efectuar el ingreso sin recargo

-Para las liquidaciones notificadas entre los días 1 al 15 de cada mes, desde la fecha de notificación hasta el día 5 del mes siguiente o si éste fuese festivo hasta el inmediato hábil posterior.

-Para las liquidaciones notificadas entre el día 16 y último de cada mes, desde la fecha de notificación hasta el día 20 del mes siguiente o, si este fuese festivo, el inmediato hábil posterior.

Lugar de pago

-Con presentación de la notificación-liquidación en los números de cuenta 2085059100 y 2212193000 de Caja España (sucursal de Mansilla de las Mulas y Puente Villarente, respectivamente).

Transcurridos dichos días sin haberse efectuado el ingreso, se procederá a su cobro por la vía de apremio con recargo del 20 por 100, más otros gastos de tramitación.

Recursos contra la liquidación

El de reposición ante el señor Alcalde, previo al contencioso-administrativo en el plazo de un mes, a contar desde la notificación, según lo establecido en el artículo 14.4 de la Ley 39/88, Reguladora de las Haciendas Locales.

Contra la denegación expresa o táctica del recurso de reposición, los interesados podrán interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día de la notificación del acuerdo de resolución del recurso de reposición; o de un año, a contar de la fecha de interposición del recurso de reposición, si no le fue notificado dicho acuerdo (ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de León). Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Villasabariego, 5 de febrero de 2003.-El Alcalde, Alfredo Díez Ferreras.

1057

13,40 euros

POBLADURA DE PELAYO GARCÍA

Aprobado inicialmente por la Corporación Municipal el Presupuesto Único para el ejercicio de 2003, en sesión celebrada el día 4 de febrero de 2003, se expone al público en la Secretaría de este Ayuntamiento por plazo de quince días hábiles, durante los cuales los interesados podrán examinarlo y presentar las reclamaciones que estimen oportunas ante el Pleno.

En el supuesto de no presentarse reclamaciones durante el citado plazo, el Presupuesto se considerará definitivamente aprobado sin necesidad de acuerdo expreso.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en el artículo 150.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

Popladura de Pelayo García, 5 de febrero de 2003.—El Alcalde, Crispiniano Madrid Fernández.

1049

3,00 euros

CRÉMENES

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el Presupuesto Municipal para el ejercicio de 2003, se anuncia que estará de manifiesto al público en la Secretaría del Ayuntamiento, en unión de la documentación correspondiente, por espacio de 15 días hábiles, siguientes a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, durante el cual se admitirán reclamaciones y sugerencias que deberán presentarse ante el Pleno de esta Corporación, que las resolverá en el plazo de treinta días.

Si al término del periodo de exposición no se hubieran presentado reclamaciones, se considerará definitivamente aprobado.

Crémenes, 10 de febrero de 2003.—El Alcalde, Manuel Solís Rodríguez.

1050

2,60 euros

LAGUNA DALGA

Aprobado el Padrón del Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica para el ejercicio 2003, por el Pleno que presido, en sesión extraordinaria de fecha 21 de enero de 2003, queda de manifiesto al público, en la Secretaría Municipal, por el plazo de quince días, a partir de la publicación del presente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, a efectos de que los interesados puedan examinarlo y presentar las reclamaciones que procedan.

Laguna Dalga, 3 de febrero de 2003.—El Alcalde, Eloy Bañez Lobato.

1052

2,00 euros

VEGA DE VALCARCE

Por Asociación Cultural Camino de Santiago, se solicita licencia municipal para el ejercicio de una actividad dedicada a café-bar, en La Faba, de este término municipal.

Por lo que, a tenor de lo establecido en el artículo 5 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, y Decreto 159/1994, de 14 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas, se hace público, para que todo aquel que pudiera resultar afectado de algún modo por dicha actividad pueda ejercer el derecho a formular las alegaciones u observaciones que considere oportunas en el plazo de quince días, a contar desde la publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Vega de Valcarce, 8 de febrero de 2003.—La Alcaldesa (ilegible).

1058

11,20 euros

* * *

Por don José Ramón Valcarce Dígón, en representación de Hostal Valcarce, se solicita licencia municipal para el ejercicio de una actividad dedicada a modernización y acondicionamiento de instalaciones hoteleras, en La Portela, de este término municipal.

Por lo que, a tenor de lo establecido en el artículo 5 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, y Decreto 159/1994, de 14 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas, se hace público, para que todo aquel que pudiera resultar afectado de algún modo por dicha actividad pueda ejercer el derecho a formular las alegaciones u observaciones que considere oportunas en el plazo de quince días, a contar desde la publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Vega de Valcarce, 8 de febrero de 2003.—La Alcaldesa (ilegible).

1059

12,00 euros

ONZONILLA

Por José M^a Carnero Huerga, se solicita licencia municipal para el ejercicio de una actividad de almacenamiento y venta de productos de ferretería industrial y oficinas, en M-70, polígono industrial de Onzonilla (León), de este término municipal.

Por lo que a tenor de lo establecido en la Ley 5/93, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, se hace público para que todo aquel que pudiera resultar afectado de algún modo por dicha actividad, pueda ejercer el derecho a formular las alegaciones y/u observaciones que considere oportunas en el plazo de quince días, a contar desde la publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Onzonilla, 7 de marzo de 2003.—El Alcalde (ilegible).

1064

11,20 euros

SANTA MARÍA DE ORDÁS

Por doña Lucía Rodríguez Llorente, se ha solicitado licencia municipal para el cambio de titularidad de la actividad de farmacia, sita en la localidad de Santa María de Ordás, calle El Medio.

Lo que se hace público, para que quienes pudieran resultar afectados de algún modo por el mencionado cambio de titularidad, puedan formular por escrito, ante este Ayuntamiento, las observaciones pertinentes, en el plazo de 15 días hábiles, contados a partir del siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Santa María de Ordás, 7 de febrero de 2003.—El Alcalde, Severino González Pérez.

1089

9,60 euros

SENA DE LUNA

Don Celestino García Suárez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Sena de Luna (León).

Hago saber: Que, con fecha de 25 de junio de 2003, finaliza el mandato de Juez de Paz Titular de este municipio.

De conformidad con lo previsto en los artículos 101 y 102 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, corresponde al Pleno del Ayuntamiento la elección de dicho cargo.

A partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y durante el plazo de un mes, todas aquellas personas estén interesadas pueden presentar sus solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento, en días y horas de oficina, acompañando a la misma los siguientes documentos:

Partida de nacimiento

Certificado de penales.

En la Secretaría del Ayuntamiento puede ser examinado el expediente y recabar la información necesaria.

Sena de Luna, 6 de febrero de 2003.—El Alcalde, Celestino García Suárez.

1088

3,80 euros

LA ROBLA

Doña Ascensión Santamaría Suárez, con DNI 50.682.024-Y, en petición de regularización de la licencia para la actividad de café-bar, que se desarrolla en un establecimiento ubicado en la calle Ramón y Cajal, número 38-bajo, de la localidad de La Robla.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.º 1 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, se somete a información pública el expediente a fin de que quienes se consideren afectados por la actividad puedan examinarlo y formular las alegaciones u observaciones que estimen pertinentes.

El plazo de exposición pública del expediente es de quince días hábiles, contados a partir de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, y durante el mismo estará a disposición del público en la Secretaría del Ayuntamiento.

La Robla, 6 de febrero de 2003.-El Alcalde, José Antonio Gutiérrez Colado.

1087 14,40 euros

VILLATURIEL

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 25.2-b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se somete a información pública por espacio de quince días hábiles, contados a partir del siguiente al de inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, expediente de solicitud de autorización de uso excepcional de suelo rústico para la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela número 5141 del polígono 12 de la localidad de Marne, incoado a instancia de doña Cristina Martínez Aller.

Villaturiel, 4 de febrero de 2003.-El Alcalde, Valentín Martínez Redondo.

1085 8,80 euros

GORDONCILLO

Aprobado inicialmente por la Corporación municipal el Presupuesto único para el ejercicio 2003, en sesión celebrada el día 6 de febrero de 2003, se expone al público en la Secretaría de este Ayuntamiento por plazo de quince días hábiles, durante los cuales los interesados podrán examinarlo y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

En el supuesto de no presentarse reclamaciones durante el citado plazo, el Presupuesto se considera definitivamente aprobado sin necesidad de acuerdo expreso.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en el art. 150.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

Gordoncillo, 7 de febrero de 2003.-El Alcalde, Urbano Seco Vallinas.

1072 3,00 euros

CUBILLOS DEL SIL

Aprobada provisionalmente, en sesión plenaria de 8 de febrero de 2003, la modificación de la Ordenanza Fiscal, reguladora de la tasa por licencia de apertura de establecimientos, se expone al público, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, por un período de treinta días, contados a partir del siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, dentro de los cuales los interesados podrán examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Cubillos del Sil, 10 de febrero de 2003.-El Alcalde, José Luis Ramón Corral.

1084 2,40 euros

CONGOSTO

Habiendo intentado, sin resultado positivo, la práctica de la notificación individual a las personas que después se indican (por resultar desconocido su domicilio o paradero), interesadas en el expediente de expropiación forzosa para la ejecución del proyecto de BOMBEO E IMPULSIÓN DE AGUA AL DEPÓSITO DE ALMÁZCARA, del acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el 30 de enero de 2003, relativo a la aprobación de las Hojas de Aprecio de esta Administración en los expedientes individualizados de justiprecio, se efectúa dicha notifi-

cación por medio del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en el Tablón de Edictos de este Ayuntamiento donde radican los bienes a expropiar:

Personas a notificar:

NºExp.	Parcela	Polg	Titular	Motivo
12	189	31	José Rodríguez López	Desconocido
16	208	31	Antolín Fernández Fernández	Desconocido
20	204	31	Matías Panizo Orallo	Desconocido

NOTIFICACIÓN

Participo a Vds. que según consta en el borrador del Acta y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, el Pleno de esta Corporación, en sesión ordinaria de fecha 30 de enero de 2003, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo, que, en la parte dispositiva que a usted interesa, dice:

III.- "ADOPCIÓN DE ACUERDOS EN RELACIÓN CON LAS HOJAS DE APRECIO DE LOS EXPEDIENTES INDIVIDUALIZADOS DE JUSTIPRECIO RELATIVOS A LA EXPROPIACIÓN FORZOSA PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE BOMBEO E IMPULSIÓN DE AGUA AL DEPÓSITO DE ALMÁZCARA".

Atendido que el precio fijado por el técnico municipal se considera adecuado, por todo ello, el Pleno de la Corporación Municipal, de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo, por unanimidad de todos los ediles que constituyen el mismo, ACUERDA:

2º.- Estimar adecuadas las valoraciones efectuadas por el técnico municipal, Ingeniero de Caminos, D. Isidro Balboa Franganillo, aprobando las Hojas de Aprecio, que se notificarán a los interesados, los cuales dentro de los diez días hábiles siguientes, podrán aceptarlas lisa y llanamente o bien rechazarlas, y en este segundo caso tendrán derecho a hacer las alegaciones que estimen pertinentes, empleando los métodos valorativos que juzguen mas adecuados para justificar sus propias valoraciones y así mismo aportar las pruebas que consideren oportunas en justificación de dichas alegaciones.

3º.- Si transcurriesen los diez días y los propietarios rechazasen los precios consignados en las Hojas de Aprecio del Ayuntamiento, se remitirán al Jurado Provincial de Expropiación los expedientes individualizados de justiprecio, en cumplimiento del artículo 31 de la Ley de Expropiación Forzosa.

4º.- De conformidad a lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley de Expropiación Forzosa, para estos expedientes individualizados de justiprecio se designa a D. Isidro Balboa Franganillo, Ingeniero de Caminos, como Vocal del Jurado Provincial de Expropiación.

Lo que les comunico, adjuntándole copia de la Hoja de Aprecio correspondiente, a los efectos señalados en el apartado segundo del acuerdo, haciendo la advertencia o salvedad del artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.

Congosto, 6 de febrero de 2003.- LA SECRETARIA.-

HOJA DE APRECIO DE LA PROPIEDAD Nº 12

Expropiación forzosa, con carácter de urgencia de bienes afectados por las obras de "BOMBEO E IMPULSIÓN DE AGUA AL DEPÓSITO DE ALMÁZCARA", cuya declaración de urgente ocupación fue acordada por Acuerdo de la Junta de Castilla y León de fecha 6 de junio de 2002 (B.O.C. y L. Nº 112, de 12 de junio de 2002).

HOJA DE APRECIO

Que formula D. Isidro Balboa Franganillo, técnico municipal, en cumplimiento de lo determinado en la vigente Ley de Expropiación Forzosa.

IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA:

Nº DE FINCA: 12

POLÍGONO: 31

PARCELA: 189

PARAJE: Poza

FECHA ACTA PREVIA: 17-07-2002
 FECHA OCUPACIÓN: 02-08-2002
 PROPIETARIO: JOSÉ RODRÍGUEZ LÓPEZ
 SUPERFICIE DE LA
 FINCA: 518 M²
 VALOR CATASTRAL: 2,34 EUROS
 SUPERFICIE A EXPROPIAR:
 TEMPORAL: 16 M²
 DEFINITIVA: 28 M²
 CULTIVO: Monte Bajo(secano)
 CLASIFICACIÓN; Rústico de Secano
 CARGAS: NO CONSTA
 USO ACTUAL DEL TERRENO: el terreno a ocupar no está cultivado,
 no produciendo actualmente nada.
 VALORACIÓN

	<u>Euros</u>
Valoración de la ocupación:	
Ocupación temporal	0,16
Ocupación definitiva	15,12
5% de Premio de Afeción sobre Ocupación Definitiva	0,76
Indemnización por urgente ocupación	
No existen cosechas pendientes de recolección que se puedan ver perjudicadas por la urgente ocupación de la finca, por lo que no ha lugar a indemnización por este concepto	<u>0</u>
TOTAL	16,04

Asciende la presente valoración a la cantidad de DIECISÉIS EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS.

CRITERIOS DE VALORACIÓN: Para la determinación de la valoración se tuvo en cuenta lo dispuesto al respecto en la Ley y Reglamentos sobre Expropiación Forzosa y en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Congosto, 22 de enero de 2003.-EL TÉCNICO MUNICIPAL, Isidro Balboa Franganillo.

HOJA DE APRECIO DE LA PROPIEDAD Nº 16

Expropiación forzosa, con carácter de urgencia de bienes afectados por las obras de "BOMBEO E IMPULSIÓN DE AGUA AL DEPÓSITO DE ALMÁZCARA", cuya declaración de urgente ocupación fue acordada por Acuerdo de la Junta de Castilla y León de fecha 6 de junio de 2002 (B.O.C. y L. Nº 112, de 12 de junio de 2002).

HOJA DE APRECIO

Que formula D. Isidro Balboa Franganillo, técnico municipal, en cumplimiento de lo determinado en la vigente Ley de Expropiación Forzosa.

IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA:

Nº DE FINCA: 16

POLÍGONO: 31

PARCELA: 208

PARAJE: Poza

FECHA ACTA PREVIA: 17-07-2002

FECHA OCUPACIÓN: 02-08-2002

PROPIETARIO: ANTOLÍN FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ

SUPERFICIE DE LA FINCA: 311 M²

VALOR CATASTRAL: 1,37 EUROS

SUPERFICIE A EXPROPIAR:

TEMPORAL: 60 M²

DEFINITIVA: 105 M²

CULTIVO: Monte bajo (secano)

CLASIFICACIÓN; Rústico de secano

CARGAS: NO CONSTA

USO ACTUAL DEL TERRENO: el terreno a ocupar no está cultivado, no produciendo actualmente nada.

VALORACIÓN

	<u>Euros</u>
Valoración de la ocupación:	
Ocupación temporal	0,60
Ocupación definitiva	56,70
5% de Premio de Afeción sobre Ocupación Definitiva	2,84
Indemnización por urgente ocupación	
No existen cosechas pendientes de recolección que se puedan ver perjudicadas por la urgente ocupación de la finca, por lo que no ha lugar a indemnización por este concepto	<u>0</u>
TOTAL	60,14

Asciende la presente valoración a la cantidad de SESENTA EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS.

CRITERIOS DE VALORACIÓN: Para la determinación de la valoración se tuvo en cuenta lo dispuesto al respecto en la Ley y Reglamentos sobre Expropiación Forzosa y en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Congosto, 22 de enero de 2003.-EL TÉCNICO MUNICIPAL, Isidro Balboa Franganillo.

HOJA DE APRECIO DE LA PROPIEDAD Nº 20

Expropiación forzosa, con carácter de urgencia de bienes afectados por las obras de "BOMBEO E IMPULSIÓN DE AGUA AL DEPÓSITO DE ALMÁZCARA", cuya declaración de urgente ocupación fue acordada por Acuerdo de la Junta de Castilla y León de fecha 6 de junio de 2002 (B.O.C. y L. Nº 112, de 12 de junio de 2002).

HOJA DE APRECIO

Que formula D. Isidro Balboa Franganillo, técnico municipal, en cumplimiento de lo determinado en la vigente Ley de Expropiación Forzosa.

IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA:

Nº DE FINCA: 20

POLÍGONO: 31

PARCELA: 204

PARAJE: Poza

FECHA ACTA PREVIA: 17-07-2002

FECHA OCUPACIÓN: 02-08-2002

PROPIETARIO: MATÍAS PANIZO ORALLO

SUPERFICIE DE LA FINCA: 207 M²

VALOR CATASTRAL: 0,88 EUROS

SUPERFICIE A EXPROPIAR:

TEMPORAL: 30 M²

DEFINITIVA: 52,5 M²

CULTIVO: Monte Bajo(secano)

CLASIFICACIÓN; Rústico de Secano

CARGAS: NO CONSTA

USO ACTUAL DEL TERRENO: el terreno a ocupar no está cultivado, no produciendo actualmente nada.

VALORACIÓN

	<u>Euros</u>
Valoración de la ocupación	
Ocupación temporal	0,30
Ocupación definitiva	28,35
5% de Premio de Afeción sobre Ocupación Definitiva	1,42
Indemnización por urgente ocupación	
No existen cosechas pendientes de recolección que se puedan ver perjudicadas por la urgente ocupación de la finca, por lo que no ha lugar a indemnización por este concepto	<u>0</u>
TOTAL	30,07

Asciende la presente valoración a la cantidad de TREINTA EUROS CON SIETE CÉNTIMOS.

CRITERIOS DE VALORACIÓN: Para la determinación de la valoración se tuvo en cuenta lo dispuesto al respecto en la Ley y Reglamentos sobre Expropiación Forzosa y en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Congosto, 22 de enero de 2003.-EL TÉCNICO MUNICIPAL: D. Isidro Balboa Franganillo.

Congosto, 7 de febrero de 2003.-EL ALCALDE, Jose A. Velasco Fernández.

1184 43,40 euros

BALBOA

Solicitada licencia municipal para cambio de titularidad de establecimiento Hotel Ancares, sito en Balboa, cuyo titular es Femanturismo 2000, S.L., a favor del nuevo titular Hefer Hoteles.

Lo que se hace público para que quienes pudieran resultar afectados de algún modo puedan formular por escrito ante este Ayuntamiento las observaciones pertinente en el plazo de 15 días contados desde la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Balboa, 10 de febrero de 2003.-El Alcalde, Epifanio Cerezales Pérez.
1136 7,20 euros

RIEGO DE LA VEGA

Aprobado por Decreto de la Alcaldía el Padrón del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica de este Ayuntamiento para el ejercicio 2003, por el presente se notifican colectivamente las liquidaciones incluidas en el mismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 124.3 de la Ley General Tributaria.

Contra las liquidaciones incluidas en el referido padrón, los interesados podrán interponer recurso de reposición ante la Alcaldía en el plazo de un mes desde el día siguiente al de publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y se entenderá desestimado si transcurra el plazo de un mes desde el día siguiente al de su presentación sin que se produzca su resolución expresa.

Contra la resolución del recurso de reposición, los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo contencioso-Administrativo de León, en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de recibo de la notificación de la resolución de recursos de reposición, si es expresa, o en el plazo de seis meses a partir del día siguiente a aquel en que se produzca el acto presunto.

Asimismo podrán utilizar, por su cuenta, cualquier otro recurso que estimen conveniente.

Riego de la Vega, 12 de febrero de 2003.-El Alcalde, Miguel Martínez del Río.

1110 4,40 euros

ALIJA DEL INFANTADO

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 11 de febrero de 2003, se mostró su aprobación inicial al expediente siguiente:

Proyecto de modificación puntual de las normas subsidiarias para regulación del suelo rústico en el municipio de Alija del Infantado (León), realizado por el Arquitecto don Francisco José Lera Tostón.

Lo que se hace público a fin de que durante el plazo de 30 días pueda en la Secretaría del Ayuntamiento, ser examinado por cuantas personas estén interesadas y formular las alegaciones, reclamaciones o sugerencias que se estimen pertinentes.

Alija del Infantado, 12 de febrero de 2003.-El Alcalde, José Antonio Prieto Crespo.

1137 2,40 euros

PALACIOS DE LA VALDUERNA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25.2 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y art. 5 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, se so-

mete a información pública el expediente que se detalla referente a autorización de uso excepcional en suelo rústico y actividad clasificada:

Solicitud de don Ambrosio Pérez Ramos, para la construcción de un establecimiento de venta de artificios pirotécnicos de las clases I, II y III, en la parcela número 5.328, al polígono 102, del término municipal de Palacios de la Valduerna.

A tal efecto, se abre un periodo de exposición pública de quince días, contados a partir del siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA para que los interesados puedan presentar las alegaciones que estimen oportunas, teniendo el expediente a su disposición en el Ayuntamiento de Palacios de la Valduerna.

Palacios de la Valduerna, 7 de febrero de 2003.-La Alcaldesa, Maximina Domínguez Guerra.

1131 15,20 euros

VEGAQUEMADA

Habiendo sido expuesta al público por el plazo reglamentario la aprobación inicial del Presupuesto municipal para el ejercicio 2003, sin que se produjeran reclamaciones, se considera elevada a definitiva la aprobación inicial acordada por el Pleno de la Corporación en sesión de 7 de enero de 2003 y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 150 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se expone al público, presentando el siguiente resumen a nivel de capítulos:

INGRESOS

	<i>Euros</i>
Cap. 1. Impuestos directos	43.748,81
Cap. 2. Impuestos indirectos	6.520,81
Cap. 3. Tasas y otros ingresos	44.002,02
Cap. 4. Transferencias corrientes	60.604,66
Cap. 5. Ingresos patrimoniales	4.817,69
Cap. 7. Transferencias de capital	83.890,05
Total presupuesto de ingresos	243.584,04

GASTOS

	<i>Euros</i>
Cap. 1. Gastos de personal	27.941,27
Cap. 2. Gastos en bienes corrientes y servicios	53.616,08
Cap. 3. Gastos financieros	1.148,61
Cap. 4. Transferencias corrientes	1.803,04
Cap. 6. Inversiones reales	157.362,16
Cap. 9. Pasivos financieros	1.712,88
Total presupuesto de gastos	243.584,04

PLANTILLA DE PERSONAL

Tipo de personal: Funcionario. Grupo: B. Situación: Vacante.
Número: 1. Denominación: Secretario-Interventor.
Total funcionario: 1

Tipo de personal: Laboral Fijo.
Situación: Fijo. Número: 0.
Total laboral fijo: 0.

Tipo de personal: Laboral Eventual. Jornada Completa.
Situación: Eventual. Núm.: 4. Denominación: Plan de Empleo Regional 2003.

Jornada completa. Situación: Eventual. Núm.: 1. Denominación: Personal discapacitado y/o en riesgo de situación de exclusión social.

Total laboral eventual: 5.

Régimen de recursos:

Esta aprobación definitiva podrá ser impugnada ante la jurisdicción contencioso-administrativa, con los requisitos, causas y formalidades contempladas en los artículos 151 y 152 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 22 y 23 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, en la forma y plazos que se establezcan en las normas de dicha jurisdicción.

Vegaquemada, 10 de febrero de 2003.—La Alcaldesa, María Isabel Fresno Fresno.

1090 9,60 euros

PALACIOS DEL SIL

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 19 de febrero de 2003, acordó:

1. La aprobación provisional de la imposición del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de características especiales y Ordenanza Fiscal reguladora del mismo.

2. La aprobación provisional de la Modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial del suelo, subsuelo y vuelo sobre el dominio público local.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 49 y 70.2 de la LBRL, y artículo 56 del TRRL, se somete el expediente a información pública por el plazo de treinta días a contar desde el día siguiente al de la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado reclamaciones, se considerarán aprobados definitivamente dichos Acuerdos.

Palacios del Sil, a 19 de febrero de 2003.—EL ALCALDE-PRESIDENTE, ORLANDO LÓPEZ MARTÍNEZ.

1359 4,00 euros

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS LAS CUATRO RIBERAS

A los efectos de notificación colectiva previstos en el artículo 124 y concordantes de la LGT, se hace público que ha sido aprobado, por resolución de la Presidencia de la Mancomunidad, el padrón correspondiente a la:

Tasa por la prestación del servicio de recogida de basuras, ejercicio 2003.

Frente a las liquidaciones contenidas en el mismo, podrá interponerse por los interesados recurso de reposición ante la Presidencia de la Mancomunidad en el plazo máximo de un mes contado desde la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, como previo al contencioso-administrativo, sin perjuicio de cualquier otro que en derecho estimen procedente.

Riego de la Vega, 10 de enero de 2003.—El Presidente, Pedro García Fernández.

1100 12,80 euros

MANCOMUNIDAD ALTO ÓRBIGO

El Pleno de la Mancomunidad Alto Órbigo, en sesión celebrada el día 21 de noviembre de 2002, adjudicó mediante concurso, procedimiento abierto, el suministro "Equipamiento de la Residencia para personas mayores "Alto Órbigo" de Carrizo de la Ribera" a la empresa Roncero Diseño, S.L., CIF B-37350774, en la cantidad de 165.087,95 euros, IVA y toda clase de gastos incluidos.

Lo que se hace público para general conocimiento y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 93.2 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, de Contratos de las Administraciones Públicas.

Carrizo de la Ribera, 12 de diciembre de 2002.—El Presidente, José Luis Martínez Matilla.

9556 8,80 euros

MANCOMUNIDAD LA CABRERA-VALDERÍA

Aprobado por el Consejo de la Mancomunidad Cabrera-Valdería, en sesión de fecha 12 de febrero de 2003, el padrón de recogida de basura para este ejercicio 2003, por el presente se notifican colectivamente las liquidaciones incluidas en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124.3 de la Ley General Tributaria.

Contra las liquidaciones incluidas en el referido padrón, los interesados podrán interponer recurso de reposición ante el Consejo en el plazo de un mes desde el día siguiente al de publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y, se entenderá desestimado si transcurre el plazo de un mes desde el día siguiente a su presentación sin que se produzca resolución expresa.

Contra la resolución del recurso de reposición, los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de León, en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de recibo de la notificación de la resolución del recurso de reposición, se es expresa, o en el plazo de seis meses a partir del día siguiente a aquel en que se produzca el acto presunto.

Asimismo, podrán interponer cualquier otro recurso que estimen pertinente en derecho.

Castrocontrigo, 13 de febrero de 2003.—El Presidente, Aureliano Fernández Justel.

1224 17,60 euros

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS BIERZO OESTE

Aprobado por Resolución de Presidencia y por el Pleno del Concejo de la Mancomunidad el expediente de modificación de créditos número uno dentro del Presupuesto de 2002, estará de manifiesto en la Secretaría de esta Entidad, por espacio de quince días hábiles, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 150, en relación con el 158.2 de la Ley 39/1999, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, durante cuyo plazo se podrán formular respecto del mismo, las reclamaciones y observaciones que se estimen pertinentes.

Trabadelo, 15 de enero de 2003.—La Presidenta, María Luisa González Santín.

1143 9,60 euros

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE LA COMARCA DE LA BAÑEZA

De conformidad con los artículos 112.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril, 127 del Texto Refundido de Régimen Local de 18 de abril de 1986, y 150.3 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, y toda vez que no se han formulado reclamaciones a la aprobación inicial del Presupuesto General para el año 2003, queda elevado a definitivo el acuerdo adoptado en sesión de fecha 18 de diciembre de 2002, quedando con el siguiente desarrollo a nivel de capítulos:

Capítulo	Ingresos	Gastos
I		11.000
II		433.400
III	533.000	
IV	19.000	9.900
VI		107.700
VII	10.000	
Total	562.000	562.000

Según lo dispuesto en el artículo 152.1 de la citada Ley 39/88, se podrá interponer directamente contra el referenciado Presupuesto recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Villazala, 13 de febrero de 2003.—El Presidente, José Antonio Guerrero Villoria.

1269 18,40 euros