ORDENANZAS REGULADORAS

ESTUDIO DE DETALLE

"SECTOR DE ORDENACIÓN ASUMIDA" SOA 03-02"

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

ÍNDICE

DN-NU ORDENANZAS REGULADORAS

CAP. 1 NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artº 1 Objeto y naturaleza jurídica
Artº 2 Ámbito territorial
Artº 3 Alcance
Artº 4 Obligatoriedad
Artº 5 Vigencia
Artº 6 Efectos
Artº 7 Modificaciones
Artº 8 Contenido documental
Artº 9 Normas de interpretación

CAP. 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artº 10 Clasificación del suelo
Artº 11 Calificación del suelo
Artº 12 Usos pormenorizados
Artº 13 Coeficientes de ponderación
Artº 14 Condiciones del planeamiento general. Régimen urbanístico especial SOA
Artº 15 Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General

CAP. 3 CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

Artº 16 Unidades de actuación
Artº 17 Sistema de gestión
Artº 18 Plazos para el cumplimiento de deberes
Artº 19 Reparcelación. Parcelaciones urbanísticas
Artº 20 Licencias y autorizaciones
Artº 21 Usos y construcciones fuera de ordenación o incompatibles
Artº 22 Normas generales de la edificación
Artº 23 Normas generales de los usos
Artº 24 Normas generales de la urbanización

CAP. 4 ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Artº 25 Ordenanzas Particulares de Zona. Generalidades
Artº 26 Ordenanza MC
Artº 27 Ordenanza AB
Artº 28 Ordenanza SL-EL
Artº 29 Ordenanza SL-EQ
Artº 30 Ordenanza SL-SU
Artº 31 Ordenanza SG-EL
Artº 32 Ordenanza VI

CAP. 1 NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artº 1 Objeto y naturaleza jurídica

Es objeto del presente instrumento de planeamiento la definición de la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado SOA 03-02 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de León, con las condiciones y efectos que se señalan en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y Reglamento de Urbanismo que la desarrolla, Decreto 22/2004, de 29 de Enero (RUCyL). El presente Estudio de Detalle desarrolla y complementa convenientemente las determinaciones de ordenación general establecidas en dicho Plan General.

El presente Estudio de Detalle, junto con el resto de determinaciones de planeamiento, presenta naturaleza jurídica reglamentaria, en cuanto que desarrolla y concreta, dentro de su ámbito de aplicación, el régimen jurídico-urbanístico del suelo que, con carácter general, se establece en textos normativos de rango superior.

Artº 2 Ámbito territorial

El ámbito territorial de aplicación del presente Estudio de Detalle coincide con el sector de suelo urbano no consolidado SOA 03-02 que el Plan General de Ordenación Urbana define en sus planos de ordenación a E: 1/2.000, con las correcciones y ajustes que ha sido necesario introducir para adaptarse a la realidad física de los terrenos y de la propiedad, dentro de la tolerancia admitida por del artº 6º de las Normas Urbanísticas del citado Plan General, y cuya justificación se contiene en la Memoria Vinculante que forma parte del presente documento.

La delimitación física del ámbito de aplicación del Estudio de Detalle queda finalmente definida por los planos de ordenación a Escala 1/500 y 1/1.000 que forman parte del presente documento.

Artº 3 Alcance

Las presentes Ordenanzas Reguladoras desarrollan las determinaciones establecidas para el sector por el planeamiento de rango superior, completando además las condiciones urbanísticas no definidas por éste. Deberán entenderse, en cualquier caso, como complementarias, en lo no regulado expresamente por el presente Estudio de Detalle, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

Artº 4 Obligatoriedad

Toda la documentación, gráfica o escrita, que integra el presente documento es vinculante tanto para los particulares como para la Administración, de manera que cualquier actuación o intervención sobre el sector, sea ésta de carácter provisional o definitiva, deberá ajustarse a la misma.

Artº 5 Vigencia

De acuerdo con lo establecido en los artºs 60 y 61 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle deberá publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y en su página WEB, o en su defecto en la página WEB de la Diputación Provincial, produciéndose su entrada en vigor a partir de la fecha de publicación de dicho acuerdo, y mantendrá su vigencia indefinidamente, sin perjuicio de eventuales modificaciones, tal y como se establece en el artº 56 de la citada Ley.

Artº 6 Efectos

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

Artº 7 Modificaciones

La aprobación y entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento se realizará sin perjuicio de las potestades de modificación del mismo que en la legislación urbanística se establecen, bien sea mediante la presentación de un nuevo Estudio de Detalle que modifique el presente, en los términos previstos en el artº 45 de la LUCyL y 131 del RUCyL, bien por la vía contemplada en el artº 58 de la misma.

A los efectos del presente documento, no se entenderá necesaria la tramitación de una modificación de la ordenación detallada si en la fase de gestión procediese el reajuste o adaptación de los límites del sector o de las Unidades de Actuación aquí definidos para adecuarlos al deslinde real de las propiedades que los componen, siempre y cuando que este reajuste no suponga, en más o en menos, una variación en superficie superior al cinco por ciento.

Artº 8 Contenido documental y determinaciones

El presente Estudio de Detalle presenta el siguiente contenido documental, en desarrollo de lo establecido en el artº 136 del RUCyL:

-Memoria Informativa y Vinculante
-Ordenanzas Reguladoras (de la edificación y uso del suelo)
-Estudio Económico
-Planos de Información
-Planos de Ordenación

Asimismo, este instrumento de planeamiento desarrolla los contenidos de ordenación detallada señalados en el artº 44.3 de la LUCyL y 134, 135 y 136 del RUCyL, entre ellos, calificación urbanística, reservas para sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos y espacios libres, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de unidades de actuación, usos fuera de ordenación, plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos y áreas de tanteo y retracto, con las particularidades de los artºs 101 a 108 del citado Reglamento de Urbanismo.

Artº 9 Normas de interpretación

La capacidad de interpretación del contenido del presente documento corresponde a los órganos municipales competentes, previo informe de sus servicios técnicos. A estos efectos, en cuanto a interpretación de las determinaciones del presente Estudio de Detalle, regirán los siguientes criterios:

-Las determinaciones contenidas en las presentes Normas para la regulación de las distintas zonas del suelo son las especificadas en los planos, sin que pueda deducirse de ningún otro documento del Estudio de Detalle I consideración contraria a la calificación contenida en los mismos.

-Los documentos gráficos y escritos del presente planeamiento son complementarios entre sí, constituyendo el conjunto de ellos, junto con las determinaciones supletorias aplicables del Plan General, base suficiente para la concreción en cada zona de todos los aspectos propios de la calificación urbanística, tales como tipología edificatoria, usos pormenorizados e intensidad de uso.

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

-En todo lo no previsto en las presentes Ordenanzas, regirá lo estipulado en el Plan General de León, específicamente en lo señalado en su artº 8 *"Prevalencia e interpretación documental"*, del Capítulo II, Título I de sus Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artº 10 Clasificación del suelo

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Estudio de Detalle se corresponde con la clasificación de suelo urbano no consolidado, determinación de ordenación general establecida por el Plan General de Ordenación Urbana, todo ello con las salvedades derivadas de su condición de "Sector de Ordenación Asumida", según el PGOU, por lo que se establece en el mismo un régimen urbanístico singular, que se señala en la Memoria Vinculante de este documento. El desarrollo completo del proceso de gestión urbanística, incluyendo la ejecución de la obra urbanizadora, le conferirá no obstante la condición de suelo urbano consolidado, siéndole aplicable entonces el régimen urbanístico que le corresponda de acuerdo con esta nueva naturaleza.

Artº 11 Calificación del suelo

De acuerdo con lo señalado en el artº 101 del RUCyL, la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado, comprende, entre otras cuestiones, el de la calificación urbanística, de acuerdo con lo especificado en el artº 94 del mismo texto legal.

El presente documento establece, para cada una de las zonas resultantes de la ordenación, mediante la aplicación combinada de los distintos documentos normativos que forman el mismo, los siguientes parámetros definitorios de la calificación urbanística:

-Asignación del uso pormenorizado, indicando el único o únicos usos admisibles y sus compatibles.

-Asignación de la intensidad de uso o edificabilidad.

-Asignación de la tipología edificatoria.

-Regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias.

Las condiciones de calificación se establecen básicamente mediante la aplicación a cada zona, unidad funcional o manzana de que se trate, de la correspondiente *"Ordenanza particular de zona"* que proceda, dentro de las reguladas en las presentes Ordenanzas en su Capítulo IV, a saber:

MC	Manzana Cerrada
AB	Tipología Abierta
SL-EL	Sistema Local de Espacios Libres
SL-EQ	Sistema Local de Equipamientos Públicos
SL-SU	Sistema Local de Servicios Urbanos
SG-EL	Sistema General de Espacios Libres
VI	Red viaria

Artº 12 Usos pormenorizados

Son usos pormenorizados los que se establecen específicamente para cada zona, unidad funcional o manzana de las definidas en el presente Estudio de Detalle, siendo uno de los parámetros básicos inherentes a la calificación urbanística, por lo que serán definidos por la ordenanza particular de zona. Los posibles usos pormenorizados a disponer en las distintas zonas del presente ámbito deben encontrarse dentro de los recogidos en las tablas del artº 68 de las N.U. del Plan General. En este caso, para Uso Global Residencial, los posibles Usos Pormenorizados a disponer en el sector, de acuerdo con las tablas del artº 68 de las N.U. del P.G., serían:

Viv. plurifamiliar
Viv. unifamiliar

Eq. Sanitario
Eq. Asistencial
Eq. Educativo
Eq. Socio-Cultural
Eq. Deportivo
Eq. Religioso
Eq. Administrativo Público
Eq. Residencial Colectivo
Servicios Urbanos

Artesanía/Talleres
Ind. Almacenaje CAT 1
Ind. Almacenaje CAT 2
Ind. Almacenaje CAT 3

Comercial
Eq. Comercial
Mercado Abastos
Espectáculos/Recreativos
Hotelero
Residencia Móvil
Oficinas
Garaje-Aparcam./Servicios automóvil
Unidades Suministro

El uso pormenorizado asignado a cada zona o unidad funcional, puede a su vez tener la condición de principal, o mayoritario, y compatible, todo ello según las condiciones que se establezcan en la ordenanza particular de zona. En ocasiones, esta ordenanza particular no establece un único uso principal, sino que deja abierta esta posibilidad a una multiplicidad de ellos.

Artº 13 Coeficientes de ponderación

Los coeficientes de ponderación son los valores correctores que se considera necesario aplicar sobre los usos permitidos para ponderarlos u homogeneizarlos con respecto al predominante. Corresponde a la ordenación detallada establecer, de forma razonada, los coeficientes de ponderación para los distintos usos lucrativos, de tal manera que se posibilite la posterior equidistribución. En el caso del presente Estudio de Detalle, se fijan coeficientes de ponderación igual a 1 para todos los usos, pudiendo adaptarse éstos, de forma razonada, en el futuro Proyecto de Actuación, en los términos señalados en el artº 240 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artº 14 Condiciones del planeamiento general. Régimen urbanístico especial SOA

El presente Estudio de Detalle se formula en desarrollo de la ordenación general establecida por el Plan General de Ordenación Urbana. Dicho planeamiento general legitima la tramitación y aprobación del presente instrumento de planeamiento de desarrollo.

De acuerdo con lo señalado en el artº 358.2 de las N.U. del vigente Plan General, los sectores de Ordenación Asumida (S.O.A.), se encuentran sometidos a un régimen urbanístico especial, al tratarse de ámbitos delimitados y ordenados mediante modificaciones puntuales, aprobadas definitivamente, del Plan General de Ordenación Urbana precedente, en diferentes grados de gestión y ejecución, cuyos plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos aún no han finalizado, y en consecuencia, el régimen urbanístico correspondiente a estos suelos será el establecido en el instrumento que llevó a cabo su delimitación y/o ordenación (modificación del PGOU anterior, en suelo urbano, con delimitación de unidad de ejecución).

Las condiciones aplicables al caso son las derivadas de la ficha SOA del tomo 3/7 del PGOU, *"Normas Urbanísticas y Catalogación"*, que se contienen en la Memoria del presente documento con el adecuado desarrollo, así como los planos de ordenación del PGOU. Los parámetros aplicables se señalan sin perjuicio de las adaptaciones superficiales que ha sido preciso introducir en el presente documento como consecuencia del estudio topográfico realizado para determinar la delimitación del sector.

Artº 15 Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General

El Plan General de Ordenación Urbana tendrá plena aplicación subsidiaria y complementaria, en todo lo no regulado expresamente en el presente documento, para todo el ámbito del sector. De forma específica será de aplicación la normativa reguladora de edificación y urbanización que allí se contiene, de conformidad con la calificación urbanística que se establezca para cada zona. En concreto, tendrán este carácter de normativa supletoria y complementaria, dentro de las determinaciones contenidas en el Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General, los Capítulos III, *"Desarrollo del Plan*

General", IV, *"Normas Generales de los Usos"*, V, *"Normas Generales de la edificación"* y VI, *"Ordenación de la edificación"*.

CAPÍTULO III CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

Artº 16 Unidades de Actuación

Conforme a lo señalado en el artº 108 del RUCyL, al establecerse la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado, éstos podrán dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados Unidades de Actuación.

En el presente Estudio de Detalle se delimita una única Unidad de Actuación, coincidente con el ámbito del sector.

Artº 17 Sistema de gestión

El sistema de actuación para la ejecución de las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento urbanístico se fijará en el correspondiente Proyecto de Actuación, todo ello conforme a lo establecido en el artº 241 del RUCyL.

Artº 18 Plazos para el cumplimiento de deberes

De acuerdo con lo señalado en el artº 49 del RUCyL, se establece un plazo máximo de diez años para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

Artº 19 Reparcelación. Parcelaciones urbanísticas

Conforme a lo previsto en el artº 240 del RUCyL, el Proyecto de Actuación que desarrolle el presente documento contendrá, como mínimo, las bases para la reparcelación de las fincas. El Proyecto de Actuación conteniendo las determinaciones completas sobre reparcelación, o, en su caso, el de Reparcelación, podrán desarrollar cualquier tipo de estructura parcelaria siempre que se respeten las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente a la calificación asignada. En particular, no se podrán adjudicar parcelas de resultado que no se adecúen en superficie u otras condiciones que se señalen a las de parcela mínima establecidas para cada zona de ordenanza.

Las parcelaciones urbanísticas deberán realizarse conforme lo establecido en el artº 104 de la LUCyL y 309 a 311 del RUCyL, aportando los documentos que sean necesarios, debiendo igualmente adecuarse a las condiciones de parcela mínima que expresamente se señalen para cada ordenanza particular de zona.

Artº 20 Licencias y autorizaciones

Quedan reguladas conforme a las normas de procedimiento administrativo aplicables, al régimen establecido en el Título IV de la LUCyL y RUCyL, *"Intervención en el uso del suelo"*, y al artº. 55 del PGOUM de León.

Artº 21 Usos y construcciones fuera de ordenación o incompatibles

Los usos y construcciones declarados fuera de ordenación se regirán por el régimen establecido en el artº 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL. El presente instrumento de planeamiento declara expresamente algunas construcciones en régimen de fuera de ordenación e incompatibles con el planeamiento, al quedar afectadas por zonas dotacionales públicas de cesión obligatoria o espacios privados edificables incompatibles con ellas, debiéndose por tanto proceder a su eliminación a fin de permitir la ejecución de las determinaciones del planeamiento.

En su caso, si fuese necesario, se procederá, en el Proyecto de Actuación, a la valoración de todos estos usos y construcciones, en orden a proceder a su indemnización en los términos previstos reglamentariamente.

Artº 22 Normas generales de la edificación

Las condiciones de la edificación se regularán por lo establecido en las Ordenanzas Particulares de zona contenidas en el presente documento, sin perjuicio de la aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General de Ordenación Urbana en lo no regulado expresamente por aquéllas, todo ello en los términos señalados en el artº 15 de las presente Ordenanzas. De forma específica, para la regulación de la edificación, tendrá este carácter de normativa supletoria y complementaria, dentro de las determinaciones contenidas en el Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General, el Capítulo V, *"Normas Generales de la edificación"* y VI, *"Ordenación de la edificación"*.

Artº 23 Normas generales de los usos

Las condiciones de los usos se regularán por lo establecido en las Ordenanzas Particulares de zona contenidas en el presente documento, sin perjuicio de la aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General de Ordenación Urbana en lo no regulado expresamente por aquéllas, todo ello en los términos señalados en el artº 15 de las presente Ordenanzas. De forma específica, para la regulación de los usos, tendrá este carácter de normativa supletoria y complementaria, dentro de las determinaciones contenidas en el Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General, el Capítulo IV, *"Normas Generales de los Usos"*.

Artº 24 Normas generales de la urbanización

Las condiciones de la urbanización se regularán por lo establecido con carácter general en la legislación urbanística y en el Plan General de Ordenación Urbana, específicamente en lo señalado en la Subsección 7ª, *"Desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos"*, de la sección 2ª, Capítulo II, del Título II de sus Normas Urbanísticas, donde se desarrollan las *"Condiciones Técnicas de diseño e implantación"* de los diferentes subsistemas de servicios urbanos, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, alumbrado público y otros. También serán de aplicación las determinaciones del Plan General reguladoras de la red viaria y los espacios libres públicos, desarrolladas en los artºs. 27 a 35 y 36 a 39, respectivamente, de sus Normas Urbanísticas. Igualmente deberá aplicarse toda la normativa técnica sectorial que sobre la materia corresponda. En cuanto a la ejecución de zonas verdes y espacios libres públicos, deberá tenerse en cuenta lo preceptuado en el artº 105 del RUCyL, en cuanto a aspectos tales como índice de permeabilidad de dichas zonas y reserva de espacios destinados a juego infantil.

Las determinaciones completas sobre urbanización podrán venir desarrolladas en el propio Proyecto de Actuación o bien, en forma de Proyecto de Urbanización independiente, debiéndose concretar, en cualquier caso, todos los aspectos relativos a la obra de urbanización, con expresa justificación del cumplimiento de las normas técnicas establecidas en el Plan General.

El carácter y contenidos del Proyecto de Urbanización, venga o no incluido en el Proyecto de Actuación, se encuentran regulados en el artº 95 de la LUCyL y 253 del RUCyL. El Proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

El Proyecto de Urbanización deberá dar cumplimiento a lo preceptuado en la Ley y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, asegurando el número total de plazas de aparcamiento destinadas a discapacitados o personas con movilidad reducida. En el Proyecto de Urbanización deberá justificarse la capacidad de los servicios urbanísticos dispuestos, así como su enlace con las redes existentes y la capacidad de éstas para responder al aumento de la demanda.

CAPÍTULO IV ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Artº 25 Ordenanzas Particulares de Zona. Generalidades

De acuerdo con lo establecido en el artº 11 de las presentes Ordenanzas, las condiciones de calificación de cada zona, área funcional o manzana de las que consta el presente Estudio de Detalle se establecen básicamente mediante *"Ordenanzas particulares de zona"*. El presente documento incluye las siguientes *"Ordenanzas Particulares"*, cuyas condiciones se desarrollan en los artículos siguientes:

MC	Manzana Cerrada
AB	Tipología Abierta
SL-EL	Sistema Local de Espacios Libres
SL-EQ	Sistema Local de Equipamientos Públicos
SL-SU	Sistema Local de Servicios Urbanos
SG-EL	Sistema General de Espacios Libres
VI	Red viaria

Las ordenanzas particulares de zona son definitorias de las diversas tipologías edificatorias, usos pormenorizados, intensidades de uso y otras condiciones reguladoras. Como ya se señaló a lo largo de este articulado, se pretende evitar la repetición innecesaria de aspectos ya recogidos en las Normas Urbanísticas del Plan General, por lo que solamente se regularán cuestiones específicas que afectan al presente ámbito, haciéndose una amplia remisión al resto de aspectos recogidos en el Plan General.

La ordenación de las distintas zonas no comprende la parcelación o reparcelación de las fincas, por tratarse ésta de materia propia del Proyecto de Actuación, aunque podría haberse hecho, siquiera a título meramente indicativo. Únicamente se establece la condición genérica de parcela mínima para cada zona, a la que deberá sujetarse el citado instrumento de gestión urbanística.

Artº 26 Ordenanza MC

Plurifamiliar en Manzana Cerrada

1. Definición

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

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas MC. Afecta a la unidad morfológica MC-1.

3. Condiciones tipológicas. Parámetros reguladores edificación

3.1 Tipo de ordenación: Ordenación regulada según condiciones de edificación alineada a vial, todo ello conforme a lo establecido en las N.U. del Plan General.

3.2 Alturas de la edificación: Se definen en el plano correspondiente del presente Estudio de Detalle. El número de plantas definido en cada caso no incluye la planta bajo cubierta, que podrá realizarse en los términos que posteriormente se indica.

No se fija una altura máxima para la edificación, siendo ésta el resultado de aplicar, al número de plantas, las alturas libres reguladas dentro de las N.U. del Plan General.

3.3 Alineaciones y rasantes: Las alineaciones a vial de la edificación se definen en el correspondiente plano del presente Estudio de Detalle. Es obligatoria la materialización de las alineaciones previstas para las zonas afectadas por esta ordenanza, salvo los retranqueos o entrantes autorizables según las N.U. del P.G.

Las rasantes básicas de la red viaria prevista se definen en los planos correspondientes del presente Estudio de Detalle, mediante perfiles y altimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes que resulten necesarios. En lo tocante a la definición de alturas y niveles de edificación en relación a la rasante de referencia, se estará a lo dispuesto en las N.U. del Plan General para el tipo de edificación alineada a vial.

3.4 Fondos edificables: Se fijan en los correspondientes planos de ordenación del presente Estudio de Detalle, siendo de 12 m. máximo en plantas piso (con la salvedad que luego se señalará), en general, pudiendo ocuparse la totalidad en planta baja. En la zona oeste de la manzana afectada por la presente Ordenanza se introducen algunos ajustes en el fondo, de conformidad con lo indicado en los correspondientes planos de ordenación.

3.5 Cubiertas de la edificación: Por encima de la última planta de la edificación o del bajo cubierta tan sólo se permitirán las siguientes construcciones:

a) En el caso de cubierta plana, por encima de la misma sólo se permiten los elementos técnicos de las instalaciones y sus construcciones auxiliares tales como el casetón del ascensor con su escalera de acceso, las chimeneas, tendederos, antenas de telecomunicación, maquinaria de aire acondicionado, bombas de calor, paneles solares o similares.

b) En el caso de cubierta inclinada, la propia cubierta definitiva del edificio, que se realizará de acuerdo con las condiciones que a continuación se señalan. Se define un gálibo o sección envolvente máxima consistente en la intersección de una línea de máxima pendiente del 100% que parta del plano máximo de vuelo permitido para el alero, a cota de la cara superior del último forjado, con una línea horizontal situada a 4,50 m. sobre el plano de dicho forjado. Esta sección envolvente se trazará desde las alineaciones exteriores e interiores de la edificación. La cubierta, dentro de la envolvente señalada, podrá diseñarse libremente.

Los espacios inferiores que pudieran resultar en el caso de cubierta inclinada se podrán destinar a los usos que expresamente se regulan en los apartados correspondientes de las N.U. del PGOU.

En estos casos de cubierta inclinada podrán situarse fuera de la envolvente del propio volumen de la cubierta los elementos tales como chimeneas, casetón de ascensor, antenas de telecomunicación y aquellos otros elementos de las instalaciones al servicio del edificio en los que se hace imprescindible su ubicación al exterior como paneles solares o elementos similares, disponiéndose para tal fin espacios planos o bancadas para su ubicación, debiendo conseguirse que todo ello quede configurado dentro de un orden que no desvirtúe la imagen externa del edificio.

3.6 Planta bajo cubierta: Se entiende por planta bajo cubierta la que resulta entre la altura de la última planta autorizada del edificio y la cubierta inclinada.

Los espacios que puedan resultar útiles bajo el volumen de la cubierta inclinada podrán destinarse a trasteros o como espacios habitables destinados a vivienda. En este último caso las viviendas propuestas deberán dotarse de un programa mínimo de cuarto de estar-comedor-cocina, un dormitorio, aseo o baño y las zonas de circulación necesarias en las condiciones definidas en las N.U. del PGOU.

Asimismo, dichos espacios podrán destinarse, tanto vinculados en unidad registral y funcional a la planta inmediatamente inferior o constituyendo unidades de vivienda independientes en su planta, con sus accesos y elementos afines, a éste o a otros usos que resulten permitidos según el régimen general de usos.

Los huecos de ventilación e iluminación de las dependencias situadas en dichos espacios habrán de estar dentro de los límites marcados por la envolvente de cubierta y las pendientes máximas permitidas, admitiéndose dentro de los límites de la

envolvente retranqueos de la edificación para la formación de terrazas en ático anexas a las viviendas.

Los espacios resultantes en bajo cubierta se considerarán a los efectos del cómputo de edificabilidad aquellos que cuenten con más de 1,80 m de altura libre.

3.7 Cómputo de edificabilidad: A efectos de aplicación de la edificabilidad, se computará como tal todo tipo de superficies cubiertas y cerradas sobre rasante, incluso las ocupadas por los propios cerramientos y elementos constructivos.

Los espacios resultantes bajo cubierta a los efectos del cómputo de edificabilidad se considerarán aquellas superficies construidas a partir de 1,80 m. de altura libre.

Serán tenidas en cuenta a los efectos del cómputo de edificabilidad las superficies de los cuerpos salientes, siempre que los mismos sean cerrados. Los balcones, terrazas y cuerpos salientes abiertos accesibles directamente desde las dependencias de la edificación, así como los elementos de tendederos, aunque dispongan de celosías o acristalamientos, no computarán a efectos de edificabilidad.

Si se diseñaran soportales, porches, plantas bajas diáfanas, dichos espacios no computarán edificabilidad alguna.

3.8 Cuerpos salientes volados: Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, con las condiciones señaladas en las N.U. del P.G. para el tipo de ordenación de edificación alineada a vial, fijándose como vuelo máximo a viario 1,20 m.

Las cornisas y aleros podrán volar 0,40 m sobre los cuerpos salientes del plano de fachada y podrán desarrollarse de forma continua a todo lo largo del frente de fachada.

3.9 Edificación en planta baja: Se permite la ubicación de viviendas en planta baja, así como el resto de los usos compatibles regulados mediante la presente ordenanza, en consonancia con la regulación que el PGOU establece para las manzanas de suelo urbano que se completan, todo ello dentro de las intensidades que se asignen a los distintos usos y de los límites expuestos en la legislación vigente.

La planta baja podrá edificarse total o parcialmente. La parte no edificada en planta baja no computará a los efectos de edificabilidad, siempre y cuando no se dispongan cierres opacos a partir de 1,20 m. de altura.

3.10 Otros parámetros: En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter

subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan, específicamente las de los Cap. V y VI del Título I, *"Normas generales de la edificación"* y *"Ordenación de la edificación"*, respectivamente.

Deberá disponerse en las edificaciones sistema separativo de evacuación de aguas residuales, de conformidad con las condiciones de urbanización previstas para el sector.

4. Condiciones de uso

4.1 Uso pormenorizado principal: Vivienda en régimen plurifamiliar.

4.2 Nº máximo de viviendas: No se fija de conformidad con el régimen SOA.

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

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

4.4 Intensidad de uso pormenorizado principal y compatibles:

El Cuadro General del presente Estudio de Detalle establece las intensidades de uso para cada una de las manzanas o zonas definidas en la ordenación. La edificabilidad fijada para cada zona incluye la correspondiente a los cuerpos volados cerrados.

Se transcriben estos parámetros para las zonas MC:

ÁREA	INTENSIDAD RESIDENCIAL	INTENSIDAD COMPATIBLES	INTENSIDAD TOTAL
MC-1	4.678,00	645,00	5.323,00

4.5 Parámetros reguladores del uso:

Los que sean de aplicación en cada caso de los artºs. 69 al 126 de las N.U. del P.G. (Capítulo IV, Título II), con independencia de la normativa sectorial correspondiente.

5. Condiciones de aparcamiento

5.1 Exigencia de aparcamiento

Una plaza por cada 100 m2 construidos, ya sea en vivienda o en usos compatibles.

5.2 Resto condiciones

Según régimen general de N.U. del P.G.

6. Condiciones de parcelación

6.1 Condición de parcela mínima

A los efectos de las condiciones de reparcelación a cumplir en el Proyecto de Actuación, o bien de futuras parcelaciones, se considera parcela mínima la que por defecto se establece en el artº 138 de las N.U. del Plan General, debiéndose considerar, a los efectos de la presente Ordenanza, una fachada mínima a vial de 10,00 m.

7. Otras condiciones

7.1 Condiciones estéticas de la edificación

Los paramentos y elementos exteriores de la edificación deberán presentar condiciones apropiadas de seguridad, salubridad y ornato públicos, con condiciones y calidades dignas de fachada. Con el acondicionamiento de los locales de negocio que se implanten en las edificaciones no se podrán alterar los elementos estéticos y constructivos que formen parte del conjunto de la fachada.

Las viviendas deben contar con espacios específicos destinados a tendedero de ropa, prohibiéndose el tendido directo en los paramentos exteriores de la edificación. Los espacios de tendedero que recaigan a fachada deberán estar convenientemente tratados desde el punto de vista estético, debiéndose disponer elementos de celosía, entramados metálicos u otros similares que oculten vistas al exterior.

Artº 27 Ordenanza AB

Plurifamiliar en tipología abierta

1. Definición

Tipología abierta residencial plurifamiliar, en bloque o torre aislado, con posibilidad de espacios libres privados de parcela (ELP). La tipología carece de patio de manzana propiamente dicho.

Esta ordenanza se establece para la zona en base a la propuesta planteada en la ficha SOA del sector, incluida en el Plan General, que debe ser concretada en el Estudio de Detalle. En este sentido, esta regulación, en términos tipológicos, resulta similar a la Ordenanza AB de suelo urbano consolidado (se corresponde con el tipo edificatorio "bloque", en disposición aislada, inscribible en un círculo de 150 m.), incluida en las N.U. del Plan General, aún cuando debe incluir algunos aspectos específicos de calificación y tipología, al tratarse de un ámbito que debe desarrollarse mediante una acción integrada.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas AB. Afecta a las unidades morfológicas AB-1, AB-2, AB-3 y AB-4.

3. Condiciones tipológicas. Parámetros reguladores edificación.

3.1 Tipo de ordenación: Según condiciones de ordenación abierta, definiéndose gráficamente el sólido capaz máximo ocupable por la edificación.

3.2 Alturas de la edificación Se definen en el plano de ordenación correspondiente del presente Estudio de Detalle para cada bloque.

El número de plantas definido en cada caso no incluye la planta bajo cubierta, que podrá realizarse en los términos que posteriormente se indica. Se admite la materialización de una altura menos de la máxima fijada para cada bloque.

No se fija una altura máxima para la edificación, siendo ésta el resultado de aplicar, al número de plantas, las alturas libres reguladas dentro de las N.U. del Plan General.

Los espacios libres de parcela (ELP) no serán edificables sobre rasante.

3.3 Áreas de movimiento de la edificación y rasantes

Las áreas de movimiento de la edificación se establecen en el plano correspondiente del presente Estudio de Detalle, que definen el sólido capaz máximo de la edificación (salvo vuelos), pudiendo la edificación desarrollarse libremente dentro del mismo. A partir del sólido capaz máximo podrán desarrollarse cuerpos volados de conformidad con lo regulado en el epígrafe 3.4.

Las rasantes básicas de la red viaria prevista se definen en los planos correspondientes del presente Estudio de Detalle, mediante perfiles y altimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes que resulten necesarios.

En lo tocante a la definición de alturas y niveles de edificación en relación a la rasante de referencia, se estará a lo dispuesto en las N.U. del Plan General para el tipo de edificación aislada.

3.4 Cuerpos salientes volados

Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, en todos los paramentos exteriores de la edificación, pudiéndose rebasar el sólido capaz máximo, con el límite de vuelo de 1,50 m., siempre que la separación entre edificaciones incluidos los vuelos cumplan con lo regulado en el artículo 224 de las N.U. del P.G. de 2/3 con respecto a la altura, debiendo debiendo aplicarse el resto de las condiciones señaladas en las N.U. del P.G. para el tipo de ordenación de edificación aislada.

Las cornisas y aleros podrán volar 0,40 m sobre los cuerpos salientes del plano de fachada y podrán desarrollarse de forma continua a todo lo largo del frente de fachada.

3.5 Cubiertas de la edificación: Por encima de la última planta de la edificación o del bajo cubierta tan sólo se permitirán las siguientes construcciones:

a) En el caso de cubierta plana, por encima de la misma sólo se permite los elementos técnicos de las instalaciones y sus construcciones auxiliares tales como el casetón del ascensor con su escalera de acceso, las chimeneas, tendederos, antenas de telecomunicación, maquinaria de aire acondicionado, bombas de calor, paneles solares o similares.

b) En el caso de cubierta inclinada, la propia cubierta definitiva del edificio, que se realizará de acuerdo con las condiciones que a continuación se señalan. Se define un gálibo o sección envolvente máxima consistente en la intersección de una línea de máxima pendiente del 100% que parta del plano máximo de vuelo permitido para el alero, a cota de la cara superior del último forjado, con una línea horizontal situada a 4,50 m. sobre el plano de dicho forjado. Esta sección envolvente se trazará desde las alineaciones exteriores e interiores de la edificación. La

cubierta, dentro de la envolvente señalada, podrá diseñarse libremente.

Los espacios inferiores que pudieran resultar en el caso de cubierta inclinada se podarán destinar a los usos que expresamente se regulan en los apartados correspondientes de las N.U. del PGOU.

En estos casos de cubierta inclinada podrán situarse fuera de la envolvente del propio volumen de la cubierta los elementos tales como chimeneas, casetón de ascensor, antenas de telecomunicación y aquellos otros elementos de las instalaciones al servicio del edificio en los que se hace imprescindible su ubicación al exterior como paneles solares o elementos similares, disponiéndose para tal fin espacios planos o bancadas para su ubicación, debiendo conseguirse que todo ello quede configurado dentro de un orden que no desvirtúe la imagen externa del edificio.

3.6 Planta bajo cubierta: Se entiende por planta bajo cubierta la que resulta entre la altura de la última planta autorizada del edificio y la cubierta inclinada.

Los espacios que puedan resultar útiles bajo el volumen de la cubierta inclinada podrán destinarse a trasteros o como espacios habitables destinados a vivienda. En este último caso las viviendas propuestas deberán dotarse de un programa mínimo de cuarto de estar-comedor-cocina, un dormitorio, aseo o baño y las zonas de circulación necesarias en las condiciones definidas en las N.U. del PGOU.

Asimismo, dichos espacios podrán destinarse, tanto vinculados en unidad registral y funcional a la planta inmediatamente inferior o constituyendo unidades de vivienda independientes en su planta, con sus accesos y elementos afines, a éste o a otros usos que resulten permitidos según el régimen general de usos.

Los huecos de ventilación e iluminación de las dependencias situadas en dichos espacios habrán de estar dentro de los límites marcados por la envolvente de cubierta y las pendientes máximas permitidas, admitiéndose dentro de los límites de la envolvente retranqueos de la edificación para la formación de terrazas en ático anexas a las viviendas.

Los espacios resultantes en bajo cubierta se considerarán a los efectos del cómputo de edificabilidad aquellos que cuenten con más de 1,80 m de altura libre.

3.7 Cómputo de edificabilidad: A efectos de aplicación de la edificabilidad, se computará como tal todo tipo de superficies

cubiertas y cerradas sobre rasante, incluso las ocupadas por los propios cerramientos y elementos constructivos.

Los espacios resultantes bajo cubierta se consideran a los efectos del cómputo de edificabilidad aquellas superficies construidas a partir de 1,80 m. de altura libre.

Serán tenidas en cuenta a los efectos del cómputo de edificabilidad las superficies de los cuerpos salientes, siempre que los mismos sean cerrados. Los balcones, terrazas y cuerpos salientes abiertos accesibles directamente desde las dependencias de la edificación, así como los elementos de tendederos, aunque dispongan de celosías o acristalamientos, no computarán a efectos de edificabilidad.

Si se diseñaran soportales, porches, plantas bajas diáfanas, dichos espacios no computarán edificabilidad alguna.

3.8 Edificación en planta baja

La planta baja podrá edificarse total o parcialmente. La parte no edificada en planta baja no computará a los efectos de edificabilidad, siempre y cuando no se dispongan cierres opacos a partir de 1,20 m. de altura.

3.9 Otros parámetros

En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan, específicamente las de los Cap. V y VI del Título I, *"Normas generales de la edificación"* y *"Ordenación de la edificación"*, respectivamente.

Deberá disponerse en las edificaciones sistema separativo de evacuación de aguas residuales, de conformidad con las condiciones de urbanización previstas para el sector.

4. Condiciones de uso

4.1 Uso pormenorizado principal

Vivienda en régimen plurifamiliar.

4.2 Régimen de vivienda:

Libre o protegida.

4.3 Nº máximo de viviendas (densidad de uso)

No se asignan en base al régimen SOA.

4.4 Usos compatibles:

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

Sanitario-Asistencial

Socio-cultural y educativo

Deportivo

Religioso

Telecomunicaciones

Comercial

Espectáculos y Actividades Recreativas

Hotelero y residencial Colectivo

Oficinas

Artesanía y pequeños talleres

4.5 Intensidad de uso pormenorizado principal y compatibles:

El Cuadro General del presente Estudio de Detalle establece las intensidades de uso para cada una de las unidades morfológicas definidas en la ordenación. La edificabilidad fijada para cada zona incluye la correspondiente a los cuerpos volados cerrados y el aprovechamiento bajo cubierta.

ÁREA	INTENSIDAD RESIDENCIAL	INTENSIDAD COMPATIBLES	INTENSIDAD TOTAL
AB-1	3.675,00	270,00	3.945,00
AB-2	5.710,00	320,00	6.030,00
AB-3	5.710,00	320,00	6.030,00
AB-4	5.710,00	320,00	6.030,00

4.6 Parámetros reguladores uso:

Los que sean de aplicación en cada caso de los artºs. 69 al 126 de las N.U. del P.G. (Capítulo IV, Título II), con independencia de la normativa sectorial correspondiente.

5. Condiciones de aparcamiento

5.1 Exigencia de aparcamiento

Una plaza por cada 100 m2 construidos, ya sea en vivienda o en usos compatibles.

Las condiciones de aparcamiento privado que se señalan en las presentes ordenanzas da cumplimiento a las exigencias contenidas en el artº 104 del RUCyL, de acuerdo con la justificación contenida en Memoria.

5.2 Resto condiciones

Según régimen general de N.U. del P.G.

6. Condiciones de parcelación

6.1 Condición de parcela mínima

Las áreas afectadas por esta Ordenanza podrán dividirse únicamente en dos parcelas, con línea divisoria perpendicular al frente longitudinal de bloques.

7. Otras condiciones

7.1 Condiciones de urbanización de espacios libres de parcela

a) Los patios o espacios libres privados de parcela (ELP), deberán ser objeto de urbanización, con calidades y condiciones estéticas similares a las del resto de la edificación, a cuyos efectos, los Proyectos de Edificación deberán contener las determinaciones técnicas necesarias para definir los distintos aspectos de obra, incluyendo los servicios que correspondan, pavimentos, jardinería y otros. La urbanización deberá incluir el vallado o cierre de la parcela, que deberá responder a un diseño homogéneo, con materiales propios de fachada, pudiendo disponer de una zona maciza en la parte inferior de hasta 1,20 m., con una altura total de 2,00 m.

b) Las condiciones de urbanización de estos espacios serán libres, pudiendo ajardinarse total o parcialmente, dedicarse a áreas pavimentadas o bien a zonas deportivas o de ocio y esparcimiento al servicio de las edificaciones, siempre dentro de los mínimos de calidad señalados.

c) La totalidad del subsuelo de patios o espacios libres podrá destinarse a sótano-aparcamiento de la edificación y otros servicios generales.

d) Podrán disponerse en estos espacios los elementos de acceso al garaje-aparcamiento en sótano, tales como rampas, escaleras peatonales y otros elementos auxiliares, que podrán cubrirse con elementos ligeros y abiertos, y ello sin cómputo de edificabilidad.

7.2 Condiciones estéticas de la edificación

Los paramentos y elementos exteriores de la edificación deberán presentar condiciones apropiadas de seguridad, salubridad y

ornato públicos, con condiciones y calidades dignas de fachada. Con el acondicionamiento de los locales de negocio que se implanten en las edificaciones no se podrán alterar los elementos estéticos y constructivos que formen parte del conjunto de la fachada.

Las viviendas deben contar con espacios específicos destinados a tendedero de ropa, prohibiéndose el tendido directo en los paramentos exteriores de la edificación. Los espacios de tendedero que recaigan a fachada deberán estar convenientemente tratados desde el punto de vista estético, debiéndose disponer elementos de celosía, entramados metálicos u otros similares que oculten vistas al exterior.

Se evitarán los ladrillos vidriados al exterior. En general, se deberá optar por materiales de revestimiento de fachada con acabado mate o satinado, evitando brillos y pulidos.

Artº 28 Ordenanza SL-EL

Sistema Local de Espacios Libres

1. Definición

Zonas públicas calificadas como *"Sistema Local de Espacios Libres"*, algunas de ellas impuestas desde el Plan General, cuyo destino responde al concepto enunciado en el artº 38 de la LUCyL *"Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo"*, en este caso, al servicio de la zona en la que se ubican.

Áreas dotacionales de obligatoria cesión destinadas al recreo y esparcimiento al servicio de la zona.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SL-EL. Afecta a la unidad morfológica SL-EL.

3. Condiciones generales

3.1 Condiciones Plan General

Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en los artºs. 36 al 39 de las N.U. del P.G. para este sistema, incluidas en el Cap. III de su Título I.

Estas condiciones deberán ser observadas por el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones del presente Estudio de Detalle.

3.2 Condiciones RUCyL

Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en el artº 105 del RUCyL para este sistema. En el presente Estudio de Detalle se observan parte de estas determinaciones, en lo que se refiere a que en las zonas reservadas se garantiza su adecuado soleamiento, que se distribuyen en áreas adecuadas para su uso, evitando zonas residuales, con superficies unitarias mínimas de 500 metros cuadrados y que se puede inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. Igualmente se prevén áreas especiales destinadas a juego infantil, cuyo detalle se concretará de forma precisa en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Estas condiciones, junto con el resto de las que correspondan, deberán observarse en el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones del presente Estudio de Detalle.

3.3 Condiciones Estudio de Detalle

El diseño específico de las zonas de Espacios Libres Públicos se establecerá en el futuro Proyecto de Urbanización.

Artº 29 Ordenanza SL-EQ

Sistema Local de Equipamientos Públicos

1. Definición

Zonas calificadas como "Sistema Local de Equipamientos".

Áreas dotacionales, de carácter público cuyo destino responde al concepto enunciado en el artº 38 de la LUCyL, "Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios", en este caso, al servicio de la zona en la que se ubican. Las áreas reservadas para equipamientos públicos son de obligatoria cesión.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SL-EQ. Afecta a la unidad morfológica SL-EQ.

3. Condiciones generales

3.1 Condiciones Plan General

Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en los artºs. 45 y 46 de las N.U. del P.G. para este sistema, incluidas en el Cap. III de su Título I, a excepción de las condiciones tipológicas específicas reguladas en este Estudio de Detalle.

3.2 Condiciones tipológicas

Serán aplicables las condiciones tipológicas de edificación alineada a vial correspondientes a la Ordenanza MC, con los fondos (12 m. en plantas piso) y alturas las expresamente señaladas en los planos de ordenación.

La edificabilidad permitida será el resultado de aplicar las condiciones volumétricas de ordenanza, admitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

3.3 Condiciones de uso

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

3.4 Condiciones de aparcamiento

Dado que el Sector no puede ubicar todas las plazas de aparcamiento públicas exigidas reglamentariamente en el viario público, se establece una condición específica para la zona objeto de esta ordenanza teniendo que ubicar, bien en plantas bajo rasante o en planta baja, 82 plazas de aparcamiento para uso público.

3.5 Condiciones de parcela mínima

La zona podrá dividirse en parcelas de superficie mínima 500 m.

Artº 30 Ordenanza SL-SU

Sistema Local de Servicios Urbanos

1. Definición

Zonas calificadas como *"Sistema Local de Servicios Urbanos"*.

Áreas dotacionales, de carácter público o privado, cuyo destino responde al concepto enunciado en el artº 38 de la LUCyL, *"Sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos y otros que sean necesarios"*, en este caso, al servicio de la zona en la que se ubican.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SL-SU. Afecta a las unidades morfológicas SL-SU-1(CT) y SL-SU-2 (CT), reservadas para Centros de Transformación con destino al suministro de energía eléctrica del sector, de carácter privado.

3. Condiciones generales para SL-SU (CT)

3.1 Condiciones tipológicas

Las condiciones de implantación del sistema vendrán dadas en función de las necesidades del servicio, con las siguientes limitaciones:

-Ocupación máxima de parcela: Total.
-Altura máxima edificación: 4,00 m.
-Intensidad máxima de uso (edificabilidad): Según Cuadro General.

3.2 Condiciones de uso

Los usos permitidos son los comprendidos dentro del concepto de *"Servicios Urbanos"*, y de forma específica, Centros de Transformación eléctrica.

3.3 Intensidad de uso

SL-SU-1: Edificabilidad: 21,00 m2
SL-SU-2: Edificabilidad: 21,00 m2

3.4 Condiciones estéticas y de implantación

Salvo razones justificadas, los Centros de Transformación eléctrica deberán implantarse con carácter subterráneo.

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

3.5 Otras condiciones

En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las N.U. del P.G. que correspondan, específicamente las de los artºs. 48 a 54 del Cap. III, Título I.

Artº 31 Ordenanza SG-EL

Sistema General de Espacios Libres

1. Definición

Zonas públicas calificadas como *"Sistema General de Espacios Libres"*, cuyo destino responde al concepto enunciado en el artº 38 de la LUCyL *"Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo"*, en este caso, al servicio de toda la población.

Áreas dotacionales de obligatoria cesión, destinadas al recreo y esparcimiento, necesariamente impuestas desde el Plan General.

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SG-EL. Afecta a las unidades morfológicas SG-EL.

3. Condiciones generales

Dada su condición de Sistema General, su regulación pormenorizada no compete a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada, por lo que el presente Estudio de Detalle se remite íntegramente a la regulación específica que de esta calificación urbanística se establece en el Plan General, y en concreto, al artº 36 de las N.U., dentro del Cap. III de su Título I, todo ello sin perjuicio de los pequeños reajustes o adaptaciones dimensionales que sea preciso introducir, admitidos por la normativa urbanística.

Igualmente, serán aplicables las condiciones técnicas establecidas en el artº 105 del RUCyL para este sistema dotacional.

La urbanización de estos espacios no corresponde al agente urbanizador del sector, siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de León, por lo que no se deberá contemplar en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Artº 32 Ordenanza VI

Red viaria pública

1. Definición

Zonas públicas calificadas como *"Red viaria"*, cuyo destino responde al concepto enunciado en el artº 38 de la LUCyL, *"Sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes"*.

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

2. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas VI (de la calle A a la E). En planos de ordenación se observan las distintas calles trazadas.

3. Condiciones generales

La presente ordenanza, en cuanto a la regulación pormenorizada de las áreas afectadas por esta calificación urbanística, se remite íntegramente a lo establecido en el Plan General, y en concreto, a los artºs. 27 a 35 de las N.U., dentro del Cap. III de su Título I, dedicados al *"Sistema de vías públicas o comunicaciones"*.

El Plan General tipifica la red viaria en tres categorías, *"Red Básica Funcional"*, *"Red Complementaria"* y *"Red Capilar"*. Dentro del viario impuesto en el sector por el Plan General, existen algunos elementos de la *"Red Complementaria"*, que deberán ser tratados como tales (vía en continuidad con paso elevado previsto sobre la ronda interior), consistiendo el resto de viarios de la *"Red capilar"*. Las latitudes proyectadas para los distintos elementos viarios se adecúan a lo establecido en los artºs. 34 y 35 de las N.U. del P.G., fijándose, para la *"Red Complementaria"*, anchos mínimos de carril de rodadura de calzadas de 4,00 y 7,00 m., respectivamente, en calles de uno y dos carriles, y anchos mínimos de acera de 2,50 m., y para la *"Red Capilar"*, anchos mínimos de carril de rodadura de calzadas de 4,00 y 6,50 m., respectivamente, en calles de uno y dos carriles, y anchos mínimos de acera de 2,00 m. Estas condiciones se respetarán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

En los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle, se desarrollan los aspectos básicos de la red viaria, definiendo altimetrías y rasantes, secciones y perfiles longitudinales. Se definen y en las vías públicas previstas plazas de aparcamiento de medidas 2,50 x 5,00 m. (superficie > 10 m2). Entre ellas, se reservan las destinadas a minusválidos y personas con movilidad reducida. El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar en detalle las determinaciones técnicas y condiciones de la red viaria, con sujeción a lo señalado en el presente Estudio de Detalle y en el Plan General, debiendo dar cumplimiento asimismo a lo preceptuado en la Ley y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como a las condiciones del Plan General que le sean de aplicación del uso de *"Garaje-aparcamiento"*, regulado en los artºs. 118 a 126 de las N.U.

Léon, Junio de 2012

El Arquitecto